TỔNG CÔNG TY SONADEZI **CÔNG TY CỔ PHẦN** **SONADEZI LONG THÀNH** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---
Số: 1865./SZL-TCKT	*Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2026*

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. Hồ Chí Minh.

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**
- Mã chứng khoán: SZL
- Địa chỉ: KCN Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai.
- Điện thoại liên hệ/*Tel:* 02513 514 494 Fax: 02513 514 499
- E-mail: longthanhiz@szl.com.vn
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Anh Tuấn

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

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 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành**
- **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…./10/2026 tại đường dẫn http://www.szl.com.vn

Tôi xin 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, TCKT.	**Đại diện tổ chức** Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)* CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH **Phạm Anh Tuấn**

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH, L=ĐỒNG NAI, O=S/ K/ HO/CH V/ Đ/U TƯ T/NH Đ/NG NAI, UID=MST:3600649539, E=LONGTHANHIZ@SONADEZI.COM.VN/THUYDOAN20@YAHOO.COM
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.20 08:43:03 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.3

SZL

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH

Số: 186/6 /SZL-TCKT
V/v Giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2026

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 Long Thành.
2.Tên giao dịch : Sonadezi Long Thành.
3.Mã chứng khoán niêm yết : SZL
4. Nội dung:

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành xin được giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2026 như sau:

Đvt: đồng

Stt	Nội dung	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Tỷ lệ
1	Tổng doanh thu	190.765.710.025	138.774.260.156	Tăng 37,46 %
2	Tổng chi phí	112.293.079.693	97.630.285.188	Tăng 15,02%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	69.896.721.750	32.745.445.215	Tăng 113,45%

- Tổng doanh thu tăng 51.991.449.869 đồng, tương ứng tăng 37,46%, chủ yếu do tăng doanh thu cho thuê nhà xưởng, doanh thu kinh doanh xăng dầu và doanh thu tài chính.

- Tổng chi phí tăng 14.662.794.505 đồng tương ứng tăng 15,02% so với cùng kỳ năm trước do tăng giá vốn hoạt động kinh doanh nhà xưởng và xăng dầu tại KCN Long Thành.

- Lợi nhuận sau thuế tăng 37.151.276.535 đồng, tương đương tăng 113,45%, so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng doanh thu hoạt động tài chính.

Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành 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;
- BP.TCKT
- Lưu: VT Cty.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Phạm Anh Tuấn

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI LONG THÀNH
Địa chỉ: KCN Long Thành
xã An Phước, thành phố Đồng Nai
Việt Nam
Điện thoại: 0613514494/496
Fax: 0613.514492/499
Email: longthanhiz@sonadezi.com.vn
Website: http://www.sonadezi.com.vn

BP. TÀI CHÍNH – KẾ TOÁN
MÃ SỐ THUẾ: 3600649539

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III NĂM 2026

THÁNG 10 NĂM 2026

CTY CP SONADEZI LONG THÀNH
KCN Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai

Mẫu số B01a - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026.

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	**100**		**430.200.027.094**	**237.171.355.511**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**171.220.813.690**	**37.644.015.409**
1. Tiền	111		171.220.813.690	37.644.015.409
2.Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2	-	**20.184.219.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	20.184.219.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*	124		-	
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**115.580.049.467**	**42.151.253.893**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	30.089.268.192	27.251.767.778
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	72.613.931.809	14.223.338.256
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	25.631.944.999	11.951.589.025
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(12.755.095.533)	(11.275.441.166)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**118.032.065.472**	**117.531.016.279**
1. Hàng tồn kho	141		118.032.065.472	117.531.016.279
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**25.367.098.465**	**19.660.850.930**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	14.406.009.809	6.508.773.019
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		10.961.088.656	13.152.077.911
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

1	2	3	4	5
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	**200**		**1.934.148.561.002**	**1.790.844.495.670**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**3.680.592.539**	**3.680.592.539**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		3.680.592.539	3.680.592.539
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			-
II. Tài sản cố định	**220**		**190.548.289.209**	**193.050.111.842**
1. TSCĐ hữu hình	221	V.9	190.387.867.209	192.905.925.842
- Nguyên giá	222		670.050.763.008	654.111.796.055
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(479.662.895.799)	(461.205.870.213)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227		160.422.000	144.186.000
- Nguyên giá	228		1.404.811.134	1.324.811.134
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(1.244.389.134)	(1.180.625.134)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho SPĐK chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			
b) Súc vật nuôi cho SPĐK đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài h	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.10**	**641.922.001.494**	**524.821.923.690**
- Nguyên giá	241		1.178.824.221.158	1.011.948.914.321
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(536.902.219.664)	(487.126.990.631)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.8**	**407.037.010.429**	**377.269.999.516**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		407.037.010.429	377.269.999.516
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2**	**398.046.400.000**	**398.046.400.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		104.500.000.000	104.500.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		293.546.400.000	293.546.400.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**292.914.267.331**	**293.975.468.083**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	280.875.389.051	283.137.051.115
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.12	12.038.878.280	10.838.416.968
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-

1	2	3	4	5
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		**2.364.348.588.096**	**2.028.015.851.181**
			-	-

1	2	3	4	
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**1.580.197.231.851**	**1.345.537.289.146**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**346.606.116.750**	**244.848.118.328**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	16.681.465.772	35.687.751.893
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.952.157.079	3.285.212.277
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	70.360.021.125	287.843.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	16.283.362.769	3.618.985.269
5. Phải trả người lao động	315		8.303.106.128	11.108.544.223
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	44.655.221.336	45.429.367.734
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.19	42.901.784.203	31.164.170.147
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	10.474.038.419	22.238.759.989
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20	110.030.903.581	73.223.412.522
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	23.964.056.338	18.804.071.274
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.233.591.115.101**	**1.100.689.170.818**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		11.584.000.000	13.584.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.16	7.440.828.036	8.249.466.036
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.19	719.254.313.326	649.760.341.962
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	298.974.947.135	292.802.450.441
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20	196.337.026.604	136.292.912.379
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	**400**		**784.151.356.245**	**682.478.562.035**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		291.148.400.000	291.148.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		291.148.400.000	291.148.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			-
2. Thặng dư vốn	412		41.594.390.831	5.486.321.235
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		198.465.440.000	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(9.615.248.949)	(22.323.606.949)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			-

1	2	3	4	5
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		108.906.585.396	94.837.585.396
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		153.651.788.967	313.329.862.353
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		21.062.429.465	172.643.265.410
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		132.589.359.502	140.686.596.943
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**2.364.348.588.096**	**2.028.015.851.181**

Phê duyệt, ngày 15 tháng 10 năm 2026.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Tiêu Thị Cẩm Anh	Phạm Trần Hưng Thịnh	Phạm Anh Tuấn

CTY CP SONADEZI LONG THÀNH
KCN Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai

Mẫu số B02a - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ III NĂM 2026

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	VI.1	**152.534.113.849**	**135.626.617.961**	**449.387.721.455**	**402.274.685.077**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**152.534.113.849**	**135.626.617.961**	**449.387.721.455**	**402.274.685.077**
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	92.992.178.837	84.204.208.315	278.486.527.457	246.975.500.292
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**59.541.935.012**	**51.422.409.646**	**170.901.193.998**	**155.299.184.785**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	36.760.793.827	293.091.094	37.740.263.110	9.160.735.597
8.	Chi phí tài chính	23	VI.4	1.866.718.887	1.332.567.368	4.326.469.728	2.753.184.455
	Trong đó: chi phí lãi vay	24		1.866.633.645	1.332.567.368	4.326.384.486	2.753.184.455
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.493.790.248	1.692.688.212	3.982.351.118	3.840.493.494
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	15.634.992.842	10.255.435.697	44.196.779.008	40.341.560.791
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}**	**30**		**77.307.226.862**	**38.434.809.463**	**156.135.857.254**	**117.524.681.642**
12.	Thu nhập khác	31	VI.7	1.470.802.349	2.854.551.101	1.577.551.496	3.310.796.814
13.	Chi phí khác	32	VI.8	305.398.879	145.385.596	388.262.970	4.757.347.828
14.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**1.165.403.470**	**2.709.165.505**	**1.189.288.526**	**(1.446.551.014)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**78.472.630.332**	**41.143.974.968**	**157.325.145.780**	**116.078.130.628**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	8.456.161.782	8.326.291.953	24.496.004.678	22.486.815.809
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		119.746.800	72.237.800	239.781.600	185.868.692
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**69.896.721.750**	**32.745.445.215**	132.589.359.502	**93.405.446.127**
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.19	1.998	1.063	3.790	3.033
20.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Phê duyệt, ngày 15 tháng 10 năm 2026.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Tiêu Thị Cẩm Anh	Phạm Trần Hưng Thịnh	Phạm Anh Tuấn

CTY CP SONADEZI LONG THÀNH
KCN Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai

Mẫu số B03a - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ III NĂM 2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**157.325.145.780**	**116.078.130.628**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		67.510.102.911	60.389.619.809
- Các khoản dự phòng	03		1.479.654.367	4.473.954.337
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(74.556)	(226.154)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(37.626.547.209)	(8.701.332.082)
- Chi phí lãi vay	06		4.326.384.486	2.753.184.455
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		**193.014.665.779**	**174.993.330.993**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(50.906.253.746)	(30.402.900.367)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(163.173.857)	722.364.413
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		162.207.029.951	89.208.594.191
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(5.635.574.726)	(8.035.066.862)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(4.408.209.426)	(2.812.842.455)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(19.995.173.989)	(21.196.878.713)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	109.610.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(10.618.025.936)	(9.824.448.968)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***263.495.284.050***	***192.761.762.232***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(309.438.328.884)	(138.364.758.575)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	378.307.452

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(24.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24		44.000.000.000	-
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		14.660.407.554	9.023.114.242
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(274.777.921.330)***	***(128.963.336.881)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		48.816.427.596	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		167.601.016.986	52.296.762.336
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(70.749.411.702)	(68.387.555.560)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(808.671.875)	(84.173.316.935)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***144.859.361.005***	***(100.264.110.159)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**133.576.723.725**	**(36.465.684.808)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**37.644.015.409**	**51.311.807.978**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		74.556	226.154
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**171.220.813.690**	**14.846.349.324**
			-	-

Phê duyệt, ngày 15 tháng 10 năm 2026.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Tiêu Thị Cẩm Anh	Phạm Trần Hưng Thịnh	Phạm Anh Tuấn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
QUÝ III NĂM 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4703000058 ngày 18 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Từ ngày 29 tháng 05 năm 2009, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã thay đổi sang số 3600649539 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 17 vào ngày 15 tháng 08 năm 2025 về thay đổi địa chỉ Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 291.148.400.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Việt Nam	153.570.000.000	52,75	153.570.000.000	52,75
Các cổ đông khác		137.578.400.000	47,25	137.578.400.000	47,25
Cộng		**291.148.400.000**	**100,00**	**291.148.400.000**	**100,00**

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 116 (31/12/2025: 112).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Tái chế phế liệu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị;

- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

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

Kỳ kế toán năm kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2026 là kỳ kế toán năm thứ hai mươi ba của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Hao hụt xăng dầu được xác định theo thông tư số 43/2015/TT-BCT ngày 08 tháng 12 năm 2015
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

5. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

6. Tài sản cố định hữu hình

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc thiết bị	03 – 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04
Tài sản cố định khác	04

7. Tài sản thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. 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 khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

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

8. Bất động sản đầu tư

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

9. Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 - 05 năm.

10. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân loại là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến chi phí thuê đất KCN Châu Đức và KCN Tân Đức, chi phí kinh doanh nhà, chi phí kinh doanh nhà xưởng, chi phí kinh doanh nhà đất,...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.

11. Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

12. 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.

13. 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.

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

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

Cổ phiếu mua lại của chính mình

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

Cổ tức

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

Phân phối lợi nhuận

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

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.Thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

16. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

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

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2025 : 25.908 VND/USD
30/09/2026 : 25.685 VND/USD

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.6.

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất của 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.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

18. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

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

1. Tiền

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	137.018.179	46.268.726
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	171.083.795.511	37.597.746.683
Cộng	**171.220.813.690**	**37.644.015.409**

Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN KCNBH	70.860.355.693	1.233.676.907
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Bắc ĐN	52.604.884.905	26.886.010.481
Ngân hàng Woori Việt Nam - CN Biên Hòa	34.462.985.849	4.803.933.429
Ngân hàng Shinhan Việt Nam - CN Biên Hòa	9.558.822.065	1.628.110.115
Các ngân hàng khác	3.596.746.999	3.046.015.751
Cộng	**171.083.795.511**	**37.597.746.683**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000	(*)	-
Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000	(*)	-
Cộng	**104.500.000.000**			**104.500.000.000**		
- Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	8.750.000.000	15.380.000.000	-	8.750.000.000	15.153.333.333	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	221.760.000.000	313.891.200.000	-	221.760.000.000	528.897.600.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	104.388.278.400	-	63.036.400.000	94.554.600.000	-
Cộng	**293.546.400.000**	**433.659.478.400**	-	**293.546.400.000**	**638.605.533.333**	-

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính 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.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định dựa theo giá giao dịch bình quân niêm yết tại thời điểm cuối năm trên thị trường UPCOM và HOSE.

3. Phải thu của khách hàng

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**29.986.822.995**	**27.245.005.247**
Công ty CP Cơ điện Hoàng Hưng	14.127.359.466	14.127.359.466
Công ty TNHH Samil Vina	4.206.966.388	5.436.563.418
Công ty TNHH Global Dyeing	4.592.988.681	3.144.473.550
Các khách hàng khác	7.059.508.460	4.536.608.813
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan	102.445.197	6.762.531
Cộng	**30.089.268.192**	**27.251.767.778**

4. Trả trước cho người bán

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	**69.169.407.484**	**9.803.429.987**
Công Ty TNHH Phúc Hiếu	34.344.918.611	-
Công ty CP Kỹ Thuật SEEN	16.800.538.000	-
Công ty CP Xây dựng Tu Sa	10.243.117.704	
Các nhà cung cấp khác	7.780.833.169	9.803.429.987
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	3.444.524.325	4.419.908.269
Cộng	**72.613.931.809**	**14.223.338.256**

5. Phải thu khác

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Ngắn hạn:	**2.326.650.958**	-	**11.936.169.702**	-
Tạm ứng cho nhân viên	223.126.795		217.951.672	
Phải thu tiền bồi thường	1.420.260.988	-	11.250.269.997	-
Phải thu khác	683.263.175		467.948.033	-
b) Dài hạn:	-		-	
c) Phải thu khác là các bên liên quan	23.305.294.041	-	15.419.323	-
Cổ tức dự thu	23.264.000.000	-	-	-
Phải thu khác	41.294.041		15.419.323	
Cộng	**25.631.944.999**	-	**11.951.589.025**	-

6. Nợ xấu

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	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	16.778.693.235	4.023.597.702	14.494.100.303	3.218.659.137
Cộng	**16.778.693.235**	**4.023.597.702**	**14.494.100.303**	**3.218.659.137**

Chi tiết tình hình tăng, giảm nợ phải thu trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số dư tại 01/01	(11.275.441.166)	(6.160.818.583)
Trích lập trong kỳ	(1.479.654.367)	(4.473.954.337)
Cộng	**(12.755.095.533)**	**(10.634.772.920)**

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

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	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 CP Cơ Điện Hoàng Hưng	16.411.952.398	4.023.597.702	Từ >01 đến 03	14.127.359.466	3.218.659.137	Từ >01 đến 03 năm
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	>03 năm	366.740.837	-	>03 năm
Cộng	**16.778.693.235**	**4.023.597.702**		**14.494.100.303**	**3.218.659.137**	

7. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	193.325.000	-	133.925.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	76.214.704.089	-	75.839.778.753	-
Thành phẩm bất động sản	40.369.896.875	-	40.369.896.875	-
Hàng hóa	1.254.139.508		1.187.415.651	-
Cộng	**118.032.065.472**	-	**117.531.016.279**	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí san lấp, xây dựng các hạng mục dở dang thuộc khu dân cư Tam An.

8. Tài sản dở dang dài hạn

a) Xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối kỳ	Đầu năm
Hạng mục mua sắm tài sản cố định	-	21.818.182
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	914.769.853	1.162.522.989
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	14.171.492.073	13.892.726.361
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	39.248.930.904	3.831.017.648
Hạng mục xây dựng CCN Long Phước	344.662.118.775	295.863.753.883
Hạng mục dự án khu nhà ở Sonadezi Long Thành	1.204.719.144	1.204.719.144
Hạng mục dự án Khu phức hợp CN Long Thành	9.000.000	9.000.000
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng KCN Châu Đức	6.093.500.118	60.551.961.747
Hạng mục dự án Khu đô thị Sona Riverview	732.479.562	732.479.562
Cộng	**407.037.010.429**	**377.269.999.516**

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	612.651.887.057	20.526.346.356	12.562.058.270	8.067.795.323	303.709.049	654.111.796.055
Tăng trong kỳ	9.961.435.985	315.000.000	5.021.818.182	777.076.423	-	16.075.330.590
Đầu tư mua sắm			5.021.818.182	45.000.000		5.066.818.182
Đầu tư XDCB hoàn thành	9.961.435.985	315.000.000		732.076.423		11.008.512.408
Giảm trong kỳ		(136.363.637)			-	(136.363.637)
Số dư cuối kỳ	622.613.323.042	20.704.982.719	17.583.876.452	8.844.871.746	303.709.049	670.050.763.008
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	286.727.771.500	11.536.104.487	8.420.859.819	4.424.548.051	303.709.049	311.412.992.906
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	431.132.453.171	13.587.838.487	10.266.914.455	5.914.955.051	303.709.049	461.205.870.213
Khấu hao trong kỳ	16.251.010.514	622.154.000	1.018.698.364	587.885.000		18.479.747.878
Giảm trong kỳ		(22.722.292)				(22.722.292)
Số dư cuối kỳ	447.383.463.685	14.187.270.195	11.285.612.819	6.502.840.051	303.709.049	479.662.895.799
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	181.519.433.886	6.938.507.869	2.295.143.815	2.152.840.272	-	192.905.925.842
Tại ngày cuối kỳ	175.229.859.357	6.517.712.524	6.298.263.633	2.342.031.695	-	190.387.867.209

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Cuối kỳ VND
Nguyên giá:				
Nhà	982.579.355.403	166.225.384.396	(11.603.282)	1.148.793.136.517
Cơ sở hạ tầng	29.369.558.918	661.525.723		30.031.084.641
Cộng	**1.011.948.914.321**	**166.886.910.119**	**(11.603.282)**	**1.178.824.221.158**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	475.126.111.631	48.162.130.033		523.288.241.664
Cơ sở hạ tầng	12.000.879.000	1.613.099.000		13.613.978.000
Cộng	**487.126.990.631**	**49.775.229.033**	-	**536.902.219.664**
Giá trị còn lại:				
Nhà	507.453.243.772			625.504.894.853
Cơ sở hạ tầng	17.368.679.918			16.417.106.641
Cộng	**524.821.923.690**			**641.922.001.494**

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 147.689.990.437 VND

11. Chi phí chờ phân bổ

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	**14.406.009.809**	**6.508.773.019**
Chi phí kinh doanh đất	3.800.545.420	-
Chi phí quản lý VPCTy	308.407.000	688.802.258
Chi phí kinh doanh nhà xưởng	3.402.360.959	2.788.061.014
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	6.894.696.430	3.031.909.747
b) Dài hạn	**280.875.389.051**	**283.137.051.115**
Chi phí kinh doanh đất	43.982.492.007	45.978.060.079
Chi phí quản lý VPCTy	1.069.771.617	1.012.031.781
Chi phí đền bù đất KCNLT	13.185.971.539	13.622.750.539
Chi phí kinh doanh nhà xưởng	3.253.718.250	2.651.572.071
Chi phí kinh doanh CH xăng dầu	70.289.942	143.862.631
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	147.306.352.888	148.277.032.751
Chi phí dự án CCN Long Phước	450.000.000	-
Chi phí dự án Khu phức hợp Long Thành	367.352.475	367.352.475
Tiền thuê đất tại KCN Tân Đức	69.899.649.788	71.084.388.788
CP kinh doanh NMXLNT	1.289.790.545	-
Cộng	**295.281.398.860**	**289.645.824.134**

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	12.038.878.280	10.838.416.968
Cộng	**12.038.878.280**	**10.838.416.968**

13. Phải trả người bán

Khoản mục	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		-		-
a) Phải trả người bán ngắn hạn	**15.194.328.945**	**15.194.328.945**	**28.518.322.347**	**28.518.322.347**
Công ty TNHH Thiên Trường Phát	4.053.599.854	4.053.599.854	1.779.819.199	1.779.819.199
Công ty TNHH XD Trường An Thịnh	1.896.150.380	1.896.150.380	5.554.214.921	5.554.214.921
Công ty CP Sonadezi Châu Đức				
Các nhà cung cấp khác	9.244.578.711	9.244.578.711	21.184.288.227	21.184.288.227
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
c) Phải trả người bán là các bên liên quan	1.487.136.827	1.487.136.827	7.169.429.546	7.169.429.546
Cộng	**16.681.465.772**	**16.681.465.772**	**35.687.751.893**	**35.687.751.893**

14. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	70.360.021.125	287.843.000
Cộng	**70.360.021.125**	**287.843.000**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/09/2026	Số phát sinh	Số đã khấu trừ	Tại ngày 01/01/2026
Thuế GTGT được khấu trừ	10.961.088.656	27.447.644.729	29.638.633.984	13.152.077.911

	Tại ngày 30/09/2026		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2026	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT phải nộp	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	8.204.644.541	19.995.173.989	24.856.065.478		3.343.753.052
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.066.121.542	2.137.083.000	3.038.631.542		164.573.000
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	-	6.830.459.298	6.906.429.342	13.736.888.640		-
Các loại thuế khác	-	-				-
Các khoản phí, lệ phí	-	182.137.388	580.925.097	652.403.268		110.659.217
Cộng	**-**	**16.283.362.769**	**29.619.611.428**	**42.283.988.928**	**-**	**3.618.985.269**

16. Chi phí phải trả

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	**44.655.221.336**	**45.429.367.734**
Trích bổ sung chi phí thuê đất tại KCN Long Thành	44.265.169.191	44.265.169.191
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	390.052.145	1.011.740.543
Các khoản trích trước khác	-	152.458.000
b) Dài hạn	**7.440.828.036**	**8.249.466.036**
Chi phí trích trước kinh doanh nhà xưởng	7.440.828.036	8.249.466.036
Cộng	**52.096.049.372**	**53.678.833.770**

17. Phải trả khác

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	**10.474.038.419**	**22.238.759.989**
Nhận ký quỹ, ký cược từ các bên liên quan	230.000.000	180.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược từ các đối tượng khác	10.147.281.118	20.466.537.459
Các khoản phải trả, phải nộp khác	96.757.301	1.592.222.530
b) Dài hạn	**298.974.947.135**	**292.802.450.441**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	146.987.107.831	134.968.925.137
Các khoản phải trả, phải nộp khác	151.987.839.304	157.833.525.304
Cộng	**309.448.985.554**	**315.041.210.430**

(*)Nghị quyết ĐHĐCĐ số 76/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 04 năm 2020 đã thông qua phương án xử lý khoản lợi nhuận giữ lại sau quyết toán chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng đối với phần diện tích đất cho thuê lại đã ghi nhận doanh thu một lần tại KCN Long Thành từ năm 2004 – 2008. Theo đó, ĐHĐCĐ đồng ý cho Công ty phân bổ khoản lợi nhuận giữ lại này từ năm 2019 – 2053 tương ứng mỗi năm là 5.845.686.000 VND

18. Quỹ Khen thưởng, phúc lợi

	Quỹ khen thưởng, phúc lợi
Tại ngày 01/01/2026	18.804.071.274
Trích quỹ trong năm	15.778.011.000
Chi trong năm	(10.618.025.936)
Tại ngày 30/09/2026	**23.964.056.338**

19. Doanh thu chờ phân bổ

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	**42.901.784.203**	**31.164.170.147**
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	30.399.641.950	30.430.365.747
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	3.491.700.496	681.690.800
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	9.010.441.757	52.113.600
b) Dài hạn	**719.254.313.326**	**649.760.341.962**
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	700.702.055.431	630.665.472.128
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	17.201.702.534	17.712.970.634
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	1.350.555.361	1.381.899.200
Cộng	**762.156.097.529**	**680.924.512.109**

20. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	**110.030.903.581**	**73.223.412.522**
Vay dài hạn đến hạn trả từ các bên liên quan - xem thêm mục VII	23.870.120.987	27.607.640.696
Vay dài hạn đến hạn trả từ các đối tượng khác	86.160.782.594	45.615.771.826
b) Dài hạn	**196.337.026.604**	**136.292.912.379**
Vay dài hạn từ các bên liên quan - xem thêm mục VII	-	17.120.120.987
Vay dài hạn từ các đối tượng khác	196.337.026.604	119.172.791.392
Cộng	**306.367.930.185**	**209.516.324.901**

21. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2025	291.148.400.000	5.486.321.235	-	(22.323.606.949)	84.380.585.396	271.418.368.410	630.110.068.092
Lãi trong năm nay	-	-	-	-		140.686.596.943	140.686.596.943
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2025	-	-	-	-		5.845.686.000	5.845.686.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	10.457.000.000	(10.457.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-		(12.130.169.000)	(12.130.169.000)
Chia cổ tức năm 2024						(82.033.620.000)	(82.033.620.000)
Tại ngày 01/01/2026	291.148.400.000	5.486.321.235	-	(22.323.606.949)	94.837.585.396	313.329.862.353	682.478.562.035
Lãi trong năm nay						132.589.359.502	132.589.359.502
Thặng dư vốn cổ phần		36.108.069.596					36.108.069.596
Vốn khác của chủ sở hữu			198.465.440.000			(198.465.440.000)	-
Cổ phiếu mua lại của chính mình				12.708.358.000		-	12.708.358.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	14.069.000.000	(14.069.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-		(15.778.011.000)	(15.778.011.000)
Chia cổ tức năm 2025						(70.880.850.000)	(70.880.850.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2026						5.845.686.000	5.845.686.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại						1.080.182.112	1.080.182.112
Tại ngày 30/09/2026	**291.148.400.000**	**41.594.390.831**	**198.465.440.000**	**(9.615.248.949)**	**108.906.585.396**	**153.651.788.967**	**784.151.356.245**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Cuối kỳ	Đầu năm
Vốn góp của công ty mẹ	153.570.000.000	153.570.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	137.578.400.000	137.578.400.000
Cộng	**291.148.400.000**	**291.148.400.000**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vốn góp của chủ sở hữu	291.148.400.000	291.148.400.000

d) Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	29.114.840	29.114.840
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	29.114.840	29.114.840
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(762.500)	(1.770.300)
Số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình đã bán ra công chúng	1.007.800	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	28.352.340	27.344.540
- *Cổ phiếu phổ thông*	*27.985.040*	*27.344.540*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	*10.000 VND*	*10.000 VND*

e) Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Q3/2026	Q3/2025
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	69.896.721.750	34.231.704.592
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(13.979.344.350)	(3.839.085.670)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	55.917.377.400	30.392.618.922
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	27.985.040	27.344.540
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.998**	**1.111**

22. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngoại tệ các loại (USD)	248,52	248,52

	Cuối kỳ	Đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty TNHH Yo Limited	1.400.476.344	1.400.476.344
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	518.387.336
Công ty TNHH Kỹ thuật và xây dựng KJ	739.612.109	739.612.109

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Q3/2026	Q3/2025
Tổng doanh thu	152.534.113.849	135.626.617.961
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	**152.534.113.849**	**135.626.617.961**
Trong đó:		
- Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	*21.332.221.016*	*19.495.323.038*
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCNLT	*63.079.923.890*	*59.136.083.577*
- Doanh thu kinh doanh nước	*20.621.248.000*	*20.676.195.000*
- Doanh thu kinh doanh xử lý nước thải	*18.053.635.964*	*17.802.487.094*
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	*4.543.782.738*	*3.003.518.208*
- Doanh thu kinh doanh nhà, đất	*1.300.722.376*	*1.268.083.680*
- Doanh thu kinh doanh xăng dầu	*23.354.425.641*	*14.202.927.364*
- Doanh thu kinh doanh trạm sạc	*206.154.224*	-
- Doanh thu khác	*42.000.000*	*42.000.000*

2. Giá vốn hàng bán

	Q3/2026	Q3/2025
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	13.666.163.287	13.620.554.016
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCNLT	16.947.781.580	16.646.639.196
Giá vốn kinh doanh nước	18.467.897.282	19.131.863.500
Giá vốn kinh doanh xử lý nước thải	15.288.484.062	14.957.823.950
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	4.269.413.867	5.166.498.490
Giá vốn kinh doanh nhà, đất	737.996.165	713.970.207
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	22.894.017.182	13.809.002.650
Giá vốn kinh doanh trạm sạc	134.786.000	-
Giá vốn khác	585.639.412	157.856.306
Cộng	**92.992.178.837**	**84.204.208.315**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Q3/2026	Q3/2025
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	43.317.206	46.014.768
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	856.924.621	246.994.314
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	82.012
Cổ tức	35.860.552.000	-
Cộng	**36.760.793.827**	**293.091.094**

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Q3/2026	Q3/2025
Chi phí tiền vay	1.866.633.645	1.332.567.368
Lỗ chênh lệch tỷ giá	85.242	-
Cộng	**1.866.718.887**	**1.332.567.368**

5. Chi phí bán hàng

	Q3/2026	Q3/2025
Chi phí bán hàng KD đất, nhà xưởng	1.445.642.100	1.496.540.064
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	48.148.148	196.148.148
Cộng	**1.493.790.248**	**1.692.688.212**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Q3/2026	Q3/2025
Chi phí nhân viên quản lý	11.406.175.000	6.686.990.544
Chi phí vật liệu quản lý	425.679.383	341.445.932
Chi phí đồ dùng văn phòng	218.312.037	320.778.051
Chi phí khấu hao tài sản cố định	864.398.000	598.318.000
Chi phí thuế, phí, lệ phí	5.300.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.300.418.499	1.037.900.510
Chi phí khác	414.709.923	1.270.002.660
Cộng	**15.634.992.842**	**10.255.435.697**

7. Thu nhập khác

	Q3/2026	Q3/2025
Thu vi phạm hợp đồng	882.207.786	1.694.758.507
Thu khác	588.594.563	1.159.792.594
Cộng	**1.470.802.349**	**2.854.551.101**

8. Chi phí khác

	Q3/2026	Q3/2025
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	113.641.345	-
Chi phí bị phạt, bị bồi thường	191.757.394	
Các khoản khác	140	145.385.596
Cộng	**305.398.879**	**145.385.596**

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Q3/2026	Q3/2025
Chi phí hàng thương mại	22.606.306.603	13.511.980.686
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.432.314.550	10.304.908.845
Chi phí nhân công	1.457.487.000	6.686.990.544
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.617.745.650	20.615.269.180
Chi phí dự phòng	-	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.780.815.006	41.274.305.964
Chi phí khác bằng tiền	2.960.937.454	3.758.877.005
Cộng	**100.855.606.263**	**96.152.332.224**

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:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	157.325.145.780	116.078.130.628
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.405.699.609	4.670.316.419
- Các khoản điều chỉnh giảm	(36.250.822.000)	(8.314.368.000)
Thu nhập chịu thuế	**122.480.023.389**	**112.434.079.047**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**24.496.004.678**	**22.486.815.809**

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi	Công ty con của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi.
Thành viên Hội đồng quản trị	Nhân sự quản lý chủ chốt
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	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:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		
Quỹ ĐTPT Đồng Nai	-	20.000.000.000
Cộng	-	**20.000.000.000**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng - Xem thêm mục V.3		
Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	17.941.947	6.762.531
Công ty cổ phần Sonadezi Dịch vụ	79.274.775	-
Công ty CP Kinh doanh Nhà Đồng Nai	5.228.475	-
Cộng	**102.445.197**	**6.762.531**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm mục V.5		
Cổ tức dự thu của Cty CP Sonadezi Châu Đức	18.144.000.000	
Cổ tức dự thu của Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	4.000.000.000	-
Cổ tức dự thu của Công ty CP Sonadezi An Bình	1.120.000.000	
Tiền điện Công ty CP xây dựng Đồng Nai	36.945.060	15.419.323
Tiền điện Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai	4.348.981	
Cộng	**23.305.294.041**	**15.419.323**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Trả trước ngắn hạn cho người bán - Xem thêm mục V.4		
Công ty CP Kinh doanh Nhà Đồng Nai	1.901.791.974	4.419.908.269
Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	60.087.928	-
Công ty CP Sonadezi An Bình	1.482.644.423	-
Cộng	**3.444.524.325**	**4.419.908.269**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả ngắn hạn cho người bán - Xem thêm mục V.14		
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.034.035.691	340.127.790
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	346.833.360	289.491.300
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	89.964.000	109.404.000
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	8.451.000	1.831.514.193
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	4.903.200	3.478.341.930
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.949.576	3.370.944
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	-	1.117.179.389
Cộng	**1.487.136.827**	**7.169.429.546**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác - Xem thêm mục V.16		
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	130.000.000	80.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	50.000.000	50.000.000
Công ty cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	50.000.000	50.000.000
Cộng	**230.000.000**	**180.000.000**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Các khoản đi vay		
Quỹ ĐTPT Đồng Nai	23.870.120.987	44.727.761.683
Cộng	**23.870.120.987**	**44.727.761.683**

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	500.078.741	480.255.803
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	20.424.000	-
Công ty cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	4.979.500	-
Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	3.228.859	909.212
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	-	2.750.876.484
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	-	3.277.553
Cộng	**528.711.100**	**3.235.319.052**
Mua hàng:		
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	57.463.239.200	56.614.102.300
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	43.862.952.902	43.452.720.404
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	19.490.947.935	6.805.910.480
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	18.380.286.865	-
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	14.856.401.175	10.480.616.466
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.873.508.913	5.846.714.972
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	2.592.000.161	4.544.302.009
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	934.587.087	821.003.226
Cộng	**163.453.924.238**	**128.565.369.857**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty CP Phát triển KCN	38.392.500.000	46.071.000.000
Quỹ Đầu tư phát triển Đồng Nai	4.245.750.000	5.094.900.000
HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	270.450.000	229.653.000
Cộng	**42.908.700.000**	**51.395.553.000**

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
Tên	**Chức vụ**	**Năm nay**	**Năm trước**
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch (Hết nhiệm kỳ từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	148.000.000	162.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Chủ tịch (Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	124.000.000	162.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên	168.000.000	162.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên	156.000.000	162.000.000
Ông Nguyễn Minh Khoa	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	44.000.000	-
Ông Lê Xuân Sâm	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	44.000.000	-
Ông Nguyễn Tiến Hùng	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	44.000.000	-
Ông Nguyễn Nam Thành	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	44.000.000	-
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên (Hết nhiệm kỳ từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	124.000.000	162.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên (Hết nhiệm kỳ từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	124.000.000	162.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên (Hết nhiệm kỳ từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	124.000.000	162.000.000
Cộng		**1.144.000.000**	**1.134.000.000**

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

		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
Tên	**Chức vụ**	**Năm nay**	**Năm trước**
Ông Phạm Anh Tuấn	- Chủ tịch chuyên trách, NĐDPL (Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2026) - Tổng Giám đốc (Hết nhiệm kỳ từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	1.390.536.000	1.109.098.000
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	1.130.142.261	962.483.963
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.105.145.000	889.903.000
Bà Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc	1.103.645.000	752.961.000
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	872.721.000	735.000.000
Cộng		**5.602.189.261**	**4.449.445.963**

Thu nhập Ban kiểm soát	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Tiền lương và các chi phí hoạt động	1.145.500.000	897.500.000

Phê duyệt, ngày 15 tháng 10 năm 2026

TIÊU THỊ CẨM ANH	**PHẠM TRẦN HƯNG THỊNH**	**PHẠM ANH TUẤN**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**