CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600899948, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC, S=Đồng Nai, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.20 16:51:26+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.2

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Số: 1498/2026/SZC-KHTH

Đồng Nai, ngày 20 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.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, Khu phố An Hảo, phường Trấn Biên, thành phố 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 riêng Quý III năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN (theo BCTC riêng).

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20./10../2026.. 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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Nguyễn Minh Tân

CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 Năm 2026

Mẫu số B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.722.039.987.747**	**2.505.885.513.793**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**607.229.097.220**	**413.942.145.385**
1. Tiền	111		257.106.764.504	133.819.358.127
2. Các khoản tương đương tiền	112		350.122.332.716	280.122.787.258
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**90.081.500.000**	**16.979.742.225**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	90.081.500.000	16.979.742.225
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**97.163.673.828**	**119.986.696.532**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	56.690.253.184	65.617.712.138
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	18.510.578.382	4.306.875.588
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	28.710.932.627	56.037.157.360
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(6.748.090.365)	(5.975.048.554)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.858.141.969.805**	**1.892.683.364.091**
1. Hàng tồn kho	141	5.7	1.858.141.969.805	1.892.683.364.091
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**69.423.746.894**	**62.293.565.560**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		7.594.817.542	7.321.568.889
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		51.864.356.183	52.856.346.294
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		9.964.573.169	2.115.650.377
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**5.705.159.430.307**	**5.616.082.295.773**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**60.943.202.910**	**118.404.613.869**
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	60.943.202.910	118.404.613.869
II. Tài sản cố định	**220**		**403.206.761.580**	**431.728.430.272**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	401.732.841.544	430.369.780.679
Nguyên giá	222		593.431.481.530	591.777.523.478
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(191.698.639.986)	(161.407.742.799)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.473.920.036	1.358.649.593
Nguyên giá	228		2.727.558.424	2.351.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.253.638.388)	(992.708.831)
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	5.10	**1.074.372.979.177**	**1.079.532.622.867**
1. Nguyên giá	241		2.215.737.330.533	2.161.609.938.231
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.141.364.351.356)	(1.082.077.315.364)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**3.724.611.011.330**	**3.554.427.319.009**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.8	3.724.611.011.330	3.554.427.319.009
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	5.2	**218.568.125.000**	**208.568.125.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261		162.000.000.000	152.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		56.568.125.000	56.568.125.000
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**223.457.350.310**	**223.421.184.756**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.11	223.457.350.310	223.421.184.756
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**8.427.199.418.054**	**8.121.967.809.566**

Mẫu số B 01- DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**5.411.899.636.958**	**4.932.884.076.575**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.259.615.548.257**	**1.442.376.239.544**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	161.888.796.483	187.858.981.621
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	92.794.626.636	285.296.675.014
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		183.348.983.911	3.678.772.611
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	36.483.607.889	37.426.146.164
5. Phải trả người lao động	315	5.15	5.138.497.000	9.240.124.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		41.460.023	4.347.111.579
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.17	29.936.974.434	18.827.839.828
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	280.884.618.644	328.324.431.615
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	411.183.347.175	510.157.759.415
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			5.206.482.462
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		57.914.636.062	52.011.915.235
II. Nợ dài hạn	**330**		**4.152.284.088.701**	**3.490.507.837.031**
1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	5.16	1.203.779.353.055	1.250.491.314.976
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.17	1.007.698.976.886	290.633.670.716
4. Phải trả dài hạn khác	338	5.18	2.100.833.475	2.350.823.475
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.19	1.938.704.925.285	1.947.032.027.864
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**3.015.299.781.096**	**3.189.083.732.991**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	5.20	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	412		604.276.698.765	604.276.698.765
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		257.832.827.134	207.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		353.331.625.197	577.115.577.092
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		319.129.714.092	246.119.851.155
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		34.201.911.105	330.995.725.937
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**8.427.199.418.054**	**8.121.967.809.566**

Phê duyệt, ngày 16 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Đặng Thị Thúy Hằng	Trần Ngọc Tòng	Nguyễn Văn Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, Phường Trấn Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Qúy 3/2026

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	5.22	58.004.179.569	52.172.020.270	193.957.612.547	652.375.934.827
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2			6.500.000		23.500.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		58.004.179.569	52.165.520.270	193.957.612.547	652.352.434.827
4. Giá vốn hàng bán	11	5.23	40.525.239.391	33.662.116.590	124.357.438.726	324.878.611.090
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.478.940.178	18.503.403.680	69.600.173.821	327.473.823.737
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.24	15.030.970.661	11.154.679.226	32.999.634.399	24.465.990.727
8. Chi phí tài chính	23	5.25	10.817.019.892	6.080.534.315	25.698.840.960	19.509.297.180
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*4.844.619.892*	*6.080.534.315*	16.123.133.495	19.503.857.180
9. Chi phí bán hàng	25		113.987.045	79.258.297	3.076.613.517	13.803.609.752
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.26	11.314.972.911	4.852.020.712	36.295.259.017	40.884.711.679
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.263.930.991	18.646.269.582	37.529.094.726	277.742.195.853
12. Thu nhập khác	31		93.990.137	1.272.726	361.321.958	1.524.782.369
13. Chi phí khác	32				1.102.273	9.737
14. Lợi nhuận khác	40		93.990.137	1.272.726	360.219.685	1.524.772.632
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.357.921.128	18.647.542.308	37.889.314.411	279.266.968.485
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.28	786.931.726	1.203.259.136	3.687.403.306	51.952.022.409
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.570.989.402	17.444.283.172	34.201.911.105	227.314.946.076
19. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			43	89	152	1.156

Phê duyệt, ngày 16 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Đặng Thị Thúy Hằng	Trần Ngọc Tòng	Nguyễn Văn Tuấn

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, Phường Trấn Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)
Quý 3/2026

Đơn vị tính: **VNĐ**

Chỉ 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	290.382.237.067	154.064.827.697	817.177.643.087	505.109.016.069
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(30.497.382.409)	(41.111.748.980)	(106.949.146.720)	(212.782.289.228)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(8.168.531.600)	(12.345.337.118)	(26.872.447.527)	(39.283.099.621)
4. Chi phí đi vay đã trả	4	(6.268.972.738)	(6.550.745.490)	(17.607.602.205)	(19.988.660.180)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		(10.000.000.000)	(47.461.705.768)	(56.708.424.014)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	25.586.633.885	54.650.201.985	65.998.788.143	70.485.651.500
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(10.635.333.013)	(31.004.695.210)	(91.814.645.346)	(107.322.046.960)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	**260.398.651.192**	**107.702.502.884**	**592.470.883.664**	**139.510.147.566**
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	(73.556.676.962)	(171.365.920.488)	(241.456.502.639)	(662.787.978.149)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22				69.090.909
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(45.297.000.000)		(205.297.000.000)	
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	130.260.340.855	100.000.000.000	130.000.000.000	320.000.000.000
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(10.000.000.000)	(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	15.026.138.831	11.428.328.127	35.190.044.794	32.554.558.875
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**26.432.802.724**	**(59.937.592.361)**	**(291.563.457.845)**	**(349.164.328.365)**
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				
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	29.628.302.239	142.505.009.009	279.868.366.513	511.727.306.686
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(171.833.154.198)	(124.212.001.201)	(387.169.881.332)	(636.703.934.386)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(166.329.800)	(315.651.700)	(188.803.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	**(142.204.851.959)**	**18.126.678.008**	**(107.617.166.519)**	**(125.165.430.700)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	**144.626.601.957**	**65.891.588.531**	**193.290.259.300**	**(334.819.611.499)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	**462.602.495.263**	**304.604.136.905**	**413.942.145.385**	**705.293.019.852**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			(3.307.465)	22.317.083
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	**607.229.097.220**	**370.495.725.436**	**607.229.097.220**	**370.495.725.436**

Phê duyệt, ngày 16 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Đặng Thị Thúy Hằng	Trần Ngọc Tòng	Nguyễn Văn Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

Mẫu số B 09a - DN

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 Tài chính Thành phố Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 10 tháng 08 năm 2026 để thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

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 phố An Hảo, phường Trấn Biên, thành phố 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.

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.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có các 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 8, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, phường Trấn Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	Kinh doanh golf	Nhà Câu lạc bộ, Sân Golf Châu Đức, Số 01, Đường Đ.01, Khu Đô thị Châu Đức, Xã Ngãi Giao, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 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

1.6. Số lượng lao động

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 141 (31/12/2025: 262).

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

2.1. 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.

2.2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Kể từ năm tài chính 2026, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính (TT99), thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính (TT200) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam

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 ban hành theo TT99 và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

3.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo TT99 và các quy định hiện hành có liên quan.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này không bao gồm đầy đủ các thuyết minh theo yêu cầu đối với báo cáo tài chính năm và vì vậy cần được đọc kết hợp với báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 gần nhất của Công ty.

Trong phạm vi báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty tập trung trình bày các giao dịch và biến động trọng yếu phát sinh trong kỳ.

3.4. Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ĐƯỢC ÁP DỤNG

Các chính sách kế toán áp dụng trong kỳ không có thay đổi trọng yếu so với kỳ trước, ngoại trừ thay đổi được trình bày tại Mục 4.1.

4.1. Doanh thu cho thuê tài sản

Theo TT99, toàn bộ doanh thu cho thuê được ghi nhận theo nguyên tắc dồn tích. Đối với các hợp đồng cho thuê tài sản có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ phù hợp với thời hạn cho thuê.

Các khoản tiền thuê nhận trước từ khách hàng được ghi nhận là doanh thu chờ phân bổ và được phân bổ dần vào doanh thu trong các kỳ liên quan.

(Xem trang tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	244.547.731	253.467.957
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn(*)	256.862.216.773	133.565.890.170
Các khoản tương đương tiền (**)	350.122.332.716	280.122.787.258
Cộng	**607.229.097.220**	**413.942.145.385**

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi Nhánh 7	123.579.843.489	26.249.655.366
Ngân hàng Quân Đội CN Vũng Tàu	104.039.196.555	2.868.498.912
Các ngân hàng khác	29.243.176.729	104.447.735.892
Cộng	**256.862.216.773**	**133.565.890.170**

(**) Chi tiết các khoản tương đương tiền như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 01 tháng	180.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 03 tháng	170.122.332.716
Cộng	**350.122.332.716**

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng	90.081.500.000	14.784.500.000
Dự thu lãi tiền gửi		2.195.242.225
Cộng	**90.081.500.000**	**16.979.742.225**

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

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

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty TNHH MTV BOT 768	152.000.000.000	(*)	-	152.000.000.000	(*)	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	10.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
Cộng	**162.000.000.000**		**-**	**152.000.000.000**		**-**
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	52.194.015.000	-	31.518.125.000	47.277.187.500	-
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)	5.250.000.000	9.000.000.000	-	5.250.000.000	9.092.000.000	-
Cộng	**56.568.125.000**		**-**	**56.568.125.000**		**-**

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

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

(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 30/09/2026.

(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 30/09/2026.

(*) 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.

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	400.916.378	-	4.501.791.959	-
Các khoản còn lại	56.289.336.806	(6.748.090.365)	61.115.920.179	(5.975.048.554)
Cộng	**56.690.253.184**	**(6.748.090.365)**	**65.617.712.138**	**(5.975.048.554)**

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán chiếm trên 10% tổng số bao gồm:		
Công ty TNHH Xây dựng Trường An Thịnh	5.300.000.000	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Thành và xã Ngãi Giao (KPPV)	8.000.000.000	-
Các khoản còn lại	5.210.578.382	4.306.875.588
Cộng	**18.510.578.382**	**4.306.875.588**

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

5.5. Phải thu khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu bên liên quan từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước - Xem thêm Mục 6.1	3.826.060.283	-	-	-
Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	24.392.086.980	-	55.808.190.257	-
Phải thu khác	492.785.364	-	228.967.103	-
Cộng	**28.710.932.627**	**-**	**56.037.157.360**	**-**
Dài hạn:				
Phải thu khác bên liên quan (*)	60.549.665.593	-	118.011.076.552	-
Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	388.537.317	-	388.537.317	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	**60.943.202.910**	**-**	**118.404.613.869**	**-**

(*) Là khoản phải thu Công ty TNHH MTV BOT 768 ("BOT 768") theo Quyết định số 110.2025/QĐ-SZC-HĐQT ngày 29/04/2025 của Hội đồng quản trị về việc thông qua giá trị tài sản góp vốn Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức bàn giao cho BOT 768 và Quyết định số 11.2026/QĐ-BOT-HĐTV ngày 01/06/2026 về các nội dung liên quan đến giá trị tài sản đầu tư bàn giao và nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH MTV BOT 768, chi tiết như sau:

	Giá trị VND
Vốn đầu tư của Công ty tại Dự án BOT 768 (1)	350.011.076.552
Vốn điều lệ của BOT 768 (2)	152.000.000.000
Số tiền BOT 768 phải chuyển trả Công ty (3) = (1) - (2)	198.011.076.552
Số tiền BOT 768 đã hoàn trả cho Công ty đến ngày 30/09/2026 (4):	(137.461.410.959)
Số tiền BOT 768 còn phải chuyển trả cho Công ty tại ngày 30/09/2026 (3 - 4) - Xem thêm Mục 6.1	**60.549.665.593**

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

5.6. Nợ xấu

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 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	7.524.466.381	776.376.016	7.006.513.831	1.031.465.277

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 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 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	-	Trên 3 năm	4.702.524.883	617.656.045	Trên 2 năm
Công ty TNHH LTP Global Vina	1.199.760.551	395.451.864	Trên 1 năm	935.757.436	210.649.684	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 HHA-Pro	761.848.305	380.924.152	Trên 1 năm	507.898.870	203.159.548	Trên 1 năm
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	-	Trên 3 năm	81.957.639	-	Trên 3 năm
Cộng	**7.524.466.381**	**776.376.016**		**7.006.513.831**	**1.031.465.277**	

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

5.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	238.167.821	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.857.918.728.529	-	1.892.198.569.644	-
Hàng hóa	-	-	23.385.350	-
Cộng	**1.858.141.969.805**	**-**	**1.892.683.364.091**	**-**

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự án khu đô thị Châu Đức	1.610.799.274.745	1.579.192.529.032
Dự án khu dân cư Hữu Phước	192.117.104.799	210.518.036.527
Dự án nhà ở xã hội	55.002.348.985	102.488.004.085
Cộng	**1.857.918.728.529**	**1.892.198.569.644**

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 26.765.904.995 VND.

5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự án khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.686.672.388.008	3.516.488.695.687
Dự án Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.310.561.765
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	628.061.557
Cộng	**3.724.611.011.330**	**3.554.427.319.009**

(*) 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 5.19.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 120.640.398.475 VND.

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

5.9. 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 01/01/2026	230.012.161.514	37.102.328.218	34.706.621.918	6.058.262.825	283.898.149.003	591.777.523.478
Mua trong kỳ	-	45.890.000	1.486.756.471	121.311.581	-	1.653.958.052
Tăng khác	-	145.383.560	-	-	-	145.383.560
Giảm khác	-	-	-	-	(145.383.560)	(145.383.560)
Tại ngày 30/09/2026	**230.012.161.514**	**37.293.601.778**	**36.193.378.389**	**6.179.574.406**	**283.752.765.443**	**593.431.481.530**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	44.296.484.251	10.230.614.876	20.581.279.467	4.338.535.199	81.960.829.006	161.407.742.799
Khấu hao trong kỳ	7.560.026.426	2.011.149.963	3.467.313.326	506.791.775	16.745.615.697	30.290.897.187
Tại ngày 30/09/2026	**51.856.510.677**	**12.241.764.839**	**24.048.592.793**	**4.845.326.974**	**98.706.444.703**	**191.698.639.986**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	185.715.677.263	26.871.713.342	14.125.342.451	1.719.727.626	201.937.319.997	430.369.780.679
Tại ngày 30/09/2026	**178.155.650.837**	**25.051.836.939**	**12.144.785.596**	**1.334.247.432**	**185.046.320.740**	**401.732.841.544**

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân golf là 393.978.545.397 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 5.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.521.752.228 VND.

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

5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	385.597.509.500	-	385.597.509.500
Cơ sở hạ tầng	1.752.042.900.303	-	1.752.042.900.303
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	23.969.528.428
Nhà ở xã hội	54.127.392.302	54.127.392.302	-
Cộng	**2.215.737.330.533**	**54.127.392.302**	**2.161.609.938.231**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	345.135.832.683	2.076.777.455	343.059.055.228
Cơ sở hạ tầng	784.701.652.194	55.055.032.698	729.646.619.496
Nhà xưởng	10.233.823.216	862.182.576	9.371.640.640
Nhà ở xã hội	1.293.043.263	1.293.043.263	-
Cộng	**1.141.364.351.356**	**59.287.035.992**	**1.082.077.315.364**
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	40.461.676.817		42.538.454.272
Cơ sở hạ tầng	967.341.248.109		1.022.396.280.807
Nhà xưởng	13.735.705.212		14.597.887.788
Nhà ở xã hội	52.834.349.039		-
Cộng	**1.074.372.979.177**		**1.079.532.622.867**

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 5.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 34.907.979.771 VND.

(Xem trang tiếp theo)

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

5.11. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	146.483.755.195	148.468.885.902
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	63.245.657.896	66.378.645.187
Các khoản khác	13.727.937.219	8.573.653.667
Cộng	**223.457.350.310**	**223.421.184.756**

(a) Là giá trị tiền thuê lại lô đất 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 Il 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 Cổ phần 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)

5.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	12.184.658.639	12.184.658.639	26.536.219.054	26.536.219.054
Phải trả cho người bán chiếm trên 10% tổng số bao gồm:				
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Thành và xã Ngãi Giao (KPBT)	115.973.336.231	115.973.336.231	117.351.957.834	117.351.957.834
Các khoản còn lại	33.730.801.613	33.730.801.613	43.970.804.733	43.970.804.733
Cộng	**161.888.796.483**	**161.888.796.483**	**187.858.981.621**	**187.858.981.621**

5.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	3.824.550.485	4.231.823.213
Người mua trả tiền trước chiếm trên 10% tổng số bao gồm:		
Công ty Cổ phần Nhựa Bảo Vân	15.036.440.064	15.036.440.064
Các khoản còn lại	73.933.636.087	266.028.411.737
Cộng	**92.794.626.636**	**285.296.675.014**

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)

5.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	51.864.356.183	7.007.728.071	(7.999.718.182)	52.856.346.294

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	36.249.271.716	59.621.039.316	(23.371.767.600)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.848.922.792		3.687.403.306	(47.461.705.768)	-	35.925.379.670
Thuế thu nhập cá nhân	-	234.336.173	2.173.460.006	(2.851.399.533)	-	912.275.700
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	(588.490.794)	-	588.490.794
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	2.115.650.377	-	-	-	2.115.650.377	-
Cộng	**9.964.573.169**	**36.483.607.889**	**65.481.902.628**	**(74.273.363.695)**	**2.115.650.377**	**37.426.146.164**

5.15. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 30/09/2026.

(Xem trang tiếp theo)

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

5.16. Chi phí phải trả dài hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê Khu công nghiệp Châu Đức	1.203.779.353.055	1.250.491.314.976

5.17. Doanh thu chờ phân bổ

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	29.936.974.434	13.422.711.596
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf	-	5.405.128.232
Cộng	**29.936.974.434**	**18.827.839.828**
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	1.007.698.976.886	288.492.153.377
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf	-	2.141.517.339
Cộng	**1.007.698.976.886**	**290.633.670.716**

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

(Xem trang tiếp theo)

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

5.18. Phải trả khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	174.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	10.840.386.250	43.633.841.824
Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	26.287.529.203	26.287.529.203
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 6.1	7.751.758.638	11.839.749.921
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	232.927.619.375	232.955.612.528
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.903.325.178	13.607.698.139
Cộng	**280.884.618.644**	**328.324.431.615**
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.100.833.475	2.350.823.475

(Xem trang tiếp theo)

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

5.19. Vay

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 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	53.396.118.838	53.396.118.838	95.557.148.035	77.956.113.628	35.795.084.431	35.795.084.431
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7				60.381.185.646	60.381.185.646	60.381.185.646
NH Shinhan bank	47.520.000	47.520.000	47.520.000			
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	65.210.000.000	65.210.000.000	36.180.000.000	54.270.000.000	83.300.000.000	83.300.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	241.500.000.000	241.500.000.000	126.000.000.000	164.000.000.000	279.500.000.000	279.500.000.000
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	12.696.375.003	12.696.375.003	10.364.250.002	6.996.375.003	9.328.500.004	9.328.500.004
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai			879.884.388	4.399.540.388	3.519.656.000	3.519.656.000
Cộng	**411.183.347.175**	**411.183.347.175**	**288.195.469.092**	**387.169.881.332**	**510.157.759.415**	**510.157.759.415**

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:						
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai				879.884.388	879.884.388	879.884.388
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	170.605.703.116	170.605.703.116		36.180.000.000	206.785.703.116	206.785.703.116
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	1.452.004.555.516	1.452.004.555.516	6.263.698.478	126.000.000.000	1.571.740.857.038	1.571.740.857.038
NH Woori Bank Việt Nam	19.166.666.663	19.166.666.663		19.166.666.667	38.333.333.330	38.333.333.330
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	296.927.999.990	296.927.999.990	178.000.000.000	10.364.250.002	129.292.249.992	129.292.249.992
Cộng	**1.938.704.925.285**	**1.938.704.925.285**	**184.263.698.478**	**192.590.801.057**	**1.947.032.027.864**	**1.947.032.027.864**

Vay ngắn hạn là các khoản tiền vay ngân hàng với thời hạn tối đa là 06 tháng, lãi suất 5,13%/năm đến 8,58%/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 6,7%/năm đến 12,6%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp – Đô thị & sân Golf Châu Đức. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 09 năm.

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

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm Mục 5.2.

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

- 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.

- 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.

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

- Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ thuộc dự án Sân Golf Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 109/2026/3211825/HĐBĐ ngày 12/02/2026 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai.

- 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 756194 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 756195 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 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.

- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 6.

- 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.

(Xem trang tiếp theo)

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

5.20. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	501.845.714.155	3.063.813.870.054
Lãi trong 09 tháng đầu năm trước	-	-	-	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	473.434.797.231	3.085.402.953.130
Lãi trong 03 tháng cuối năm trước	-	-	-	103.680.779.861	103.680.779.861
Tại ngày 01/01/2026	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	577.115.577.092	3.189.083.732.991
Lãi trong 09 tháng đầu năm nay	-	-	-	34.201.911.105	34.201.911.105
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.000.000.000)	(28.000.000.000)
Chia cổ tức				(179.985.863.000)	(179.985.863.000)
Tại ngày 30/09/2026	**1.799.858.630.000**	**604.276.698.765**	**257.832.827.134**	**353.331.625.197**	**3.015.299.781.096**

Việc phân phối lợi nhuận trong 9 tháng đầu năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 04/2026/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 04 năm 2026.

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

5.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 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**

5.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
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.

5.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngoại tệ:		
USD	34.088,7	34.110,8
Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

(Xem trang tiếp theo)

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

5.22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	13.734.296.355	33.128.544.135
Doanh thu hoạt động thể thao golf và nhà hàng		11.337.808.346
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	29.651.125.150	
Doanh thu cung cấp nước	8.575.851.923	4.178.946.400
Doanh thu xử lý nước thải	3.926.061.900	1.861.517.700
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	593.971.200	1.287.475.524
Doanh thu cho thuê nhà ở xã hội và phí quản lý	1.289.098.491	
Doanh thu khác	233.774.550	377.728.165
Cộng	**58.004.179.569**	**52.172.020.270**

5.23. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn trích trước kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	10.248.564.981	10.826.380.281
Giá vốn hoạt động thể thao golf và nhà hàng	10.842.879.229	17.160.184.173
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	9.326.974.086	339.724.056
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	8.040.714.900	3.967.491.600
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	1.075.152.171	1.026.780.398
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.192	287.394.192
Giá vốn cho thuê nhà ở xã hội và phí quản lý	667.327.886	
Giá vốn hoạt động khác	36.231.946	54.161.890
Cộng	**40.525.239.391**	**33.662.116.590**

5.24. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 6.1	6.423.262.500	6.954.675.000
Lãi tiền gửi	8.602.876.331	4.200.004.226
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.831.830	
Cộng	**15.030.970.661**	**11.154.679.226**

5.25. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND

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

Chi phí lãi vay	4.844.619.892	6.080.534.315
Chiết khấu thanh toán	5.972.400.000	
Cộng	**10.817.019.892**	**6.080.534.315**

5.26. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.523.393.600	1.013.900.667
Chi phí đồ dùng văn phòng	197.960.532	133.769.199
Chi phí khấu hao	595.149.634	604.756.401
Thuế, phí, lệ phí	272.284.537	630.404.226
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.428.231.964	1.022.692.873
Chi phí bằng tiền khác	2.297.952.644	1.446.497.346
Cộng	**11.314.972.911**	**4.852.020.712**

5.27. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu		287.665.313
Chi phí nhân công	7.660.015.600	7.350.733.217
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.246.248.990	17.708.503.388
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.154.383.233	9.976.845.461
Chi phí khác bằng tiền	22.762.342.550	50.898.131.796
Cộng	**56.822.990.373**	**86.221.879.175**

5.28. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	10.357.921.128	18.647.542.308
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm (cổ tức được chia)	6.423.262.500	6.954.675.000
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	**3.934.658.628**	**11.692.867.308**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**786.931.726**	**1.203.259.136**

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

6. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN

6.1. 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 TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	Công ty con
4. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty thành viên tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty thành viên tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty thành viên tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty thành viên tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty thành viên tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
13. Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
14. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
15. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
16. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt
17. Bà Đỗ Trần Chân Nhi	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
18. Bà Lê Thị Giang	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
19. Bà Phạm Thị Anh Thi	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
20. Ông Phan Hoàng Nam Anh	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
21. Ông Phan Hoàng Nam	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
22. Bà Đỗ Thị Mỹ Uyên	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	2.949.576	3.370.944
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp		1.716.332.112
Bà Lê Thị Giang		595.000.000
Công ty Cổ Phần Sonadezi Long Bình	1.758.750	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	13.002.702	7.314.234
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2		2.179.774.669
Ông Phan Hoàng Nam	332.000.000	

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	51.205.350	
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	**400.916.378**	**4.501.791.959**
Phải thu khác từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước - Xem thêm Mục 5.5:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	3.826.060.283	-
Phải thu khác từ bàn giao tài sản cho công ty con - Xem thêm Mục 5.5:		
Công ty TNHH MTV BOT 768	60.549.665.593	118.011.076.552
Ký cược, ký quỹ - Xem thêm Mục 5.5:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	388.537.317	388.537.317
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	(1.771.769.116)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(3.097.653.300)	(1.477.991.340)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.182.734.054)	(23.231.557.309)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(6.118.108.506)	(989.367.382)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(14.393.663)	(16.178.483)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	(821.124.540)
Cộng - Xem thêm Mục 5.12	**(12.184.658.639)**	**(26.536.219.054)**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Ông Phan Hoàng Nam		(4.231.823.213)
Bà Đỗ Thị Mỹ Uyên	(3.824.550.485)	-
Cộng - Xem thêm Mục 5.13	**(3.824.550.485)**	**(4.231.823.213)**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	**Tại ngày 01/01/2026 VND**
Nhận ký cược, ký quỹ - Xem thêm Mục 5.18:		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	(174.000.000)	-
Phải trả khác tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(281.425.605)	(1.713.388.591)
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(1.235.398.889)	(1.235.398.889)

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

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)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	(2.656.028.297)
Cộng - Xem thêm Mục 5.18	**(7.751.758.638)**	**(11.839.749.921)**

Phải trả khác 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	(5.959.529.203)	(5.959.529.203)
Cộng - Xem thêm Mục 5.18	**(26.287.529.203)**	**(26.287.529.203)**

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	**(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	7.610.800	1.619.402.620
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	184.781.525	293.560.814
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	1.675.000	590.714.195
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	17.593.800	48.581.738
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	5.712.000	
Cộng - Xem thêm Mục 5.22	**217.373.125**	**2.552.259.367**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	8.079.778.000	4.029.711.200
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình		25.808.571.289
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	1.949.827.608	
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	438.142.044	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	132.000.000	88.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	15.788.000	740.070.500
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.160.000	3.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	4.748.834.381	13.751.304.087
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền		445.514.028
Cộng	**15.366.530.033**	**44.866.171.104**
Cổ tức được chia - Xem thêm Mục 5.24:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức		2.722.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	5.673.262.500	3.782.175.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	750.000.000	450.000.000
Cộng	**6.423.262.500**	**6.954.675.000**

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 5.19.

Thu nhập của Hội đồng quản trị của Công ty trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	30.000.000	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		**174.000.000**	**168.000.000**

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

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	231.200.000	231.200.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	177.600.000	177.600.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	177.600.000	177.600.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc	177.600.000	177.600.000
Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng	136.800.000	139.045.000
Cộng		**900.800.000**	**903.045.000**

Thu nhập của Ban kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	18.000.000	137.063.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Cộng		**42.000.000**	**161.063.000**

6.2. Số liệu so sánh

Phân loại lại

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện phân loại lại số liệu so sánh của kỳ trước nhằm phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại.

Ảnh hưởng của việc phân loại lại như sau:

Chỉ tiêu	Trước điều chỉnh VND	Phân loại lại VND	Sau điều chỉnh VND
Báo cáo tình hình tài chính:			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	14.784.500.000	2.195.242.225	16.979.742.225

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

Phải thu ngắn hạn khác	58.232.399.585	(2.195.242.225)	56.037.157.360
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	3.678.772.611	3.678.772.611
Phải trả ngắn hạn khác	332.003.204.226	(3.678.772.611)	328.324.431.615

Việc phân loại lại này chỉ ảnh hưởng đến cách trình bày các khoản mục trên Báo cáo tài chính và không làm thay đổi tổng tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của kỳ trước.

Phê duyệt, ngày 16 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Đặng Thị Thúy Hằng	Trần Ngọc Tòng	Nguyễn Văn Tuấn

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: 1496/2026/SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2026

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:

4.1. Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

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 năm 2026 như sau:

- ***Báo cáo tài chính riêng***

ĐVT: Đồng

Stt	Nội dung	Quý 3/2026	Quý 3/2025	%Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	73.129.140.367	63.321.472.222	Tăng 15,5%
2	Tổng chi phí	62.771.219.239	44.673.929.914	Tăng 40,5%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.570.989.402	17.444.283.172	Giảm 45,1%

- ***Lý do:***

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3/2026 của Công ty đạt 9.570.989.402 đồng, giảm 7.873.293.770 đồng, tương ứng giảm 45,1% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Biến động về doanh thu:

Tổng doanh thu quý 3/2026 đạt 73.129.140.367 đồng, tăng 15,5% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 11,2% đạt 58.004.179.569 đồng, cụ thể:

- Mảng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp: Đạt 13.734.296.355 đồng, giảm 19.394.247.780 đồng so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là trong kỳ Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp theo phương pháp phân bổ doanh thu nhận trước theo chính sách kế toán hiện hành, dẫn đến doanh thu ghi nhận trong kỳ thấp hơn so với phương pháp ghi nhận áp dụng tại cùng kỳ năm trước.

- Mảng bất động sản dân dụng: Ghi nhận sự đóng góp lớn từ hoạt động bán bất động sản tại Khu dân cư Hữu Phước đạt 29.651.125.150 đồng. Đồng thời, công ty phát sinh thêm doanh thu từ hoạt động cho thuê nhà ở xã hội và phí quản lý đạt 1.289.098.491 đồng, góp phần làm tăng doanh thu của mảng bất động sản.

Bên cạnh đó, doanh thu từ các hoạt động dịch vụ khác (bao gồm cung cấp nước, xử lý nước thải) cũng tăng trưởng tốt hơn so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu hoạt động tài chính đạt 15.030.970.661 đồng, tăng 34,8% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng thu nhập từ các khoản đầu tư tài chính.

- Biến động về chi phí:

Tổng chi phí Quý 3/2026 tăng 40,5% so với cùng kỳ, tăng 18,09 tỷ đồng (từ 44,67 tỷ đồng lên 62,77 tỷ đồng). Cụ thể:

Giá vốn hàng bán: Tăng 20,4% so với cùng kỳ năm trước, tương ứng tăng 6.863.122.801 đồng. Nguyên nhân chủ yếu do trong kỳ, Công ty thực hiện bàn giao các sản phẩm nhà liên kế tuyến phố thương mại thuộc Dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước cho khách hàng, dẫn đến giá vốn được ghi nhận tăng tương ứng và phù hợp với đà tăng trưởng doanh thu của dự án.

Chi phí tài chính: Tăng 77,9% tương ứng tăng 4.736.485.577 đồng, chủ yếu do phát sinh chiết khấu thanh toán liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản.

Chi phí bán và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng theo nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, trong đó chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 133,2% tương ứng tăng 6.462.952.199 đồng.

Mặc dù tổng doanh thu Quý 3/2026 tăng so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên, do sự thay đổi trong phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp theo chính sách kế toán hiện hành, cùng với việc gia tăng các khoản chi phí phát sinh trong kỳ, đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh, dẫn đến lợi nhuận sau thuế Quý 3/2026 giảm 45,1% 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

Nguyễn Văn Tuấn