



**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Số: 403/TB-SZG

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

Đồng Nai, ngày 19 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính Quý III năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: SZG
- Địa chỉ: Văn phòng Khu công nghiệp Giang Điền, đường số 6, Khu công nghiệp Giang Điền, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ: (0251) 8966688 Fax: (0251) 8966689
- Email: szg@sonadezi-giangdien.vn
- Website: <http://www.sonadezi-giangdien.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý III năm 2026
☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: ... /10/2026 tại đường dẫn: <http://www.sonadezi-giangdien.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-co-phieu>

Tài liệu đính kèm

- Báo cáo tài chính Quý III năm 2026 của Công ty CP Sonadezi Giang Điền.
- Công văn số: 4.02. /SZG-KTTC ngày 19 /10/2026 về việc giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý III năm 2026.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KTTC.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Trần Tấn Nhật



**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI GIANG ĐIỀN**

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

Số: 402/SZG-KTTC
V/v Giải trình bổ sung tình
hình biến động lợi nhuận sau
thuế thu nhập doanh nghiệp

Đồng Nai, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Kính gửi : - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1. Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền
2. Mã chứng khoán niêm yết: SZG
3. Nội dung: Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền giải trình về việc biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 03 năm 2026 thay đổi hơn 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Quý 03/2026	Quý 03/2025	Chênh lệch	Tỷ lệ
Tổng doanh thu	153.516.008.863	133.483.971.049	20.032.037.814	+ 15,01%
- Doanh thu thuần BH&CCDV	104.106.550.737	112.985.257.791	(8.878.707.054)	- 7,86%
- Doanh thu HĐTC	34.278.185.485	15.978.713.258	18.299.472.227	+ 114,52%
- Thu nhập khác	131.272.641	4.520.000.000	(4.388.727.359)	- 97,1%
- Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Tổng chi phí	77.386.701.979	47.035.589.008	30.351.112.971	+ 64,53%
- Giá vốn hàng bán	32.409.660.617	39.702.426.425	(7.292.765.808)	- 18,37%
- Chi phí tài chính	13.080.018.660	33.737.360	13.046.281.300	+ 38.670,13%
- Chi phí bán hàng	15.892.493.586	579.174.549	15.313.319.037	+ 2.643,03%
- Chi phí QLDN	4.096.639.462	5.896.873.320	(1.800.233.858)	- 30,53%
- Chi phí khác	800.162.942	823.377.354	(23.214.412)	- 2,82%
- Giá vốn hàng bán, thanh lý BĐSĐT	11.107.726.712	-	11.107.726.712	-
Lợi nhuận sau thuế	63.218.510.523	71.121.666.178	(7.903.155.655)	- 11,11%

Nội dung giải trình:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 03/2026 của Công ty đạt 63,2 tỷ đồng, giảm 7,9 tỷ đồng (11,11%) so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh giảm 7,86%, làm lợi nhuận gộp giảm 1,59 tỷ đồng. Ngược lại, doanh thu hoạt động tài chính tăng chủ yếu do lãi tiền gửi có kỳ hạn được ghi nhận trong kỳ tăng, góp phần bù đắp một phần mức giảm lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Trong Quý 03/2026 phát sinh lãi từ hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư 3,89 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước không phát sinh).
- Chi phí tài chính tăng 13,05 tỷ đồng, chủ yếu do Công ty trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh theo quy định tại thời điểm lập Báo cáo tài chính Quý 03/2026. Đây là nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế giảm so với cùng kỳ. Khoản trích lập này được ghi nhận theo quy định kế toán hiện hành và không phản ánh sự thay đổi tương ứng về dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong kỳ.
- Chi phí bán hàng tăng 2.643,03% nguyên nhân chủ yếu do kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2026 cho thuê 20 ha đất tăng gấp đôi so với cùng kỳ năm trước dẫn đến trong quý 03/2026 phát sinh chi phí hoa hồng môi giới cho thuê lại đất, trong khi chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 30,53% so với cùng kỳ.

Bên cạnh kết quả Quý 03/2026, lũy kế 09 tháng đầu năm 2026, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn được duy trì ổn định. Lợi nhuận sau thuế đạt 174,76 tỷ đồng, giảm 5,98% so với cùng kỳ, chủ yếu do ảnh hưởng của khoản trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh phát sinh trong kỳ.

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền trân trọng báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- TK.HĐQT (p/hợp CBTT);
- Lưu: VT, KTTC.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Tấn Nhật



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3/2026

THÁNG 10/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.954.406.223.906	2.314.512.754.690
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(4.1)	92.593.910.646	705.018.485.102
1. Tiền	111		11.047.480.509	24.435.985.647
2. Các khoản tương đương tiền	112		81.546.430.137	680.582.499.455
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.946.158.304.656	219.325.919.999
1. Chứng khoán kinh doanh	121	(4.2)	219.325.919.999	219.325.919.999
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(31.889.219.999)	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	(4.2)	1.140.464.104.656	
4. Đầu tư ngắn hạn khác	125	(4.3)	618.257.500.000	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		789.378.506.181	1.273.578.165.998
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(4.4)	72.303.311.072	66.036.895.933
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(4.5)	715.449.943.095	600.807.265.189
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	(4.6)	15.237.235.441	615.966.505.462
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(13.611.983.427)	(9.232.500.586)
III. Hàng tồn kho	140	(4.7)	123.165.977.416	116.315.416.029
1. Hàng tồn kho	141		123.165.977.416	116.315.416.029
IV. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.109.525.007	274.767.562
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	(4.12)	262.572.179	274.767.562
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	(4.15)	2.846.952.828	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.513.328.576.661	2.478.876.778.773
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	618.257.500.000
1. Phải thu dài hạn khác	215			618.257.500.000
II. Tài sản cố định	220		202.148.198.803	211.357.093.712
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(4.9)	195.826.100.895	204.894.850.774
Nguyên giá	222		315.589.485.867	317.435.985.560
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(119.763.384.972)	(112.541.134.786)
2. Tài sản cố định vô hình	227	(4.10)	6.322.097.908	6.462.242.938
Nguyên giá	228		9.259.505.000	9.259.505.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.937.407.092)	(2.797.262.062)
III. Bất động sản đầu tư	240	(4.11)	990.207.232.657	971.833.424.654
1. Nguyên giá	241		1.715.575.073.530	1.675.899.972.472
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(725.367.840.873)	(704.066.547.818)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	(4.8)	11.468.112.526	11.182.553.072
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		11.468.112.526	11.182.553.072
V. Tài sản dài hạn khác	270		1.309.505.032.675	666.246.207.335
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	(4.12)	1.309.505.032.675	666.246.207.335
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		5.467.734.800.567	4.793.389.533.463

(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.349.842.716.111	3.737.348.122.334
I. Nợ ngắn hạn	310		257.696.424.518	228.118.409.350
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(4.13)	6.761.341.238	7.105.056.536
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(4.14)	4.175.077.273	4.175.430.184
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	(4.15)	6.256.003.625	8.214.435.312
4. Phải trả người lao động	315		-	5.987.013.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	(4.16)	19.424.106.705	19.614.530.576
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	(4.18)	176.080.540.486	132.212.263.739
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	(4.17)	30.516.823.872	35.747.759.507
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	(4.19)	14.482.531.319	15.061.920.496
II. Nợ dài hạn	330		4.092.146.291.593	3.509.229.712.984
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	(4.16)	15.762.080.643	16.145.242.089
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	(4.18)	4.031.164.261.110	3.443.371.252.039
3. Phải trả dài hạn khác	338	(4.17)	45.219.949.840	49.713.218.856
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.117.892.084.456	1.056.041.411.129
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	(4.20.2)	548.980.000.000	548.980.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		548.980.000.000	548.980.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		193.123.613.645	193.123.613.645
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		375.788.470.811	313.937.797.484
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		201.022.903.999	148.638.613.463
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		174.765.566.812	165.299.184.021
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.467.734.800.567	4.793.389.533.463

Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026


 Lương Anh Tú
 Người lập biểu


 Nguyễn Duy Hòa
 Kế toán trưởng


 Trần Tân Nhật
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	104.106.550.737	112.985.257.791	306.283.828.941	331.050.953.853
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	104.106.550.737	112.985.257.791	306.283.828.941	331.050.953.853
4. Giá vốn hàng bán	11	32.409.660.617	39.702.426.425	97.534.345.586	115.231.016.712
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	71.696.890.120	73.282.831.366	208.749.483.355	215.819.937.141
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	3.892.273.288		25.741.944.035	15.320.673.692
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	34.278.185.485	15.978.713.258	57.596.023.275	25.544.315.572
8. Chi phí tài chính	23	13.080.018.660	33.737.360	32.013.015.591	104.435.611
Trong đó, chi phí lãi vay	24	33.521.460	25.540.160	99.471.292	77.349.211
9. Chi phí bán hàng	25	15.892.493.586	579.174.549	26.271.572.978	9.596.308.812
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.096.639.462	5.896.873.320	17.398.813.507	20.883.488.650
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	76.798.197.185	82.751.759.395	216.404.048.589	226.100.693.332
12. Thu nhập khác	31	131.272.641	4.520.000.000	131.272.641	4.791.772.514
13. Chi phí khác	32	800.162.942	823.377.354	810.395.938	860.784.761
14. Lợi nhuận khác	40	(668.890.301)	3.696.622.646	(679.123.297)	3.930.987.753
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	76.129.306.884	86.448.382.041	215.724.925.292	230.031.681.085
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	12.910.796.361	15.326.715.863	40.959.358.480	44.154.564.540
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	63.218.510.523	71.121.666.178	174.765.566.812	185.877.116.545
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	1152	1.296	3.183	3.386

Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026


Lương Anh Tú
Người lập biểu


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng


Trần Tân Nhật
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		76.129.306.884	86.448.382.041	215.724.925.292	230.031.681.085
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	IV.9, 10, 11	17.279.433.969	20.281.036.768	51.578.778.817	58.457.241.886
- Các khoản dự phòng	03		13.038.300.000	-	36.268.702.840	4.291.934.738
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.3	(34.278.185.485)	(15.978.713.258)	(57.596.023.275)	(25.544.315.572)
- Chi phí lãi vay	06	V.4	33.521.460	25.540.160	99.471.292	77.349.211
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		72.202.376.828	90.776.245.711	246.075.854.966	267.313.891.348
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(90.435.441.894)	(604.475.842.611)	476.973.224.148	(1.233.178.587.414)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.189.948.981)	(112.801.359)	(6.850.561.387)	14.874.014.265
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		292.646.735.295	43.631.687.518	586.593.284.472	464.616.535.466
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(18.855.156.809)	2.230.167.611	(643.246.629.957)	5.361.788.120
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(33.521.460)	-	(99.471.292)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	IV.15	(6.000.000.000)	(15.000.000.000)	(41.200.000.000)	(43.500.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	IV.19	(1.092.517.862)	(1.905.096.746)	(3.698.282.662)	(4.885.568.786)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		245.242.525.117	(484.855.639.876)	614.547.418.288	(529.397.927.001)
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	11	(108.562.345.000)	(146.313.767)	(114.086.159.298)	(3.235.032.203)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		15.000.000.000	-	78.295.748.480	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(100.000.000.000)	-	(1.109.400.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-	-	130.000.000.000
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		12.244.741.103	16.363.669.969	28.014.418.074	28.212.981.322
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(181.317.603.897)	16.217.356.202	(1.117.175.992.744)	154.977.949.119
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		-	-	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	(109.796.000.000)	(82.347.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-	(109.796.000.000)	(82.347.000.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		63.924.921.220	(468.638.283.674)	(612.424.574.456)	(456.766.977.882)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	IV.1	28.668.989.426	660.126.733.159	705.018.485.102	648.255.427.367
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	IV.1	92.593.910.646	191.488.449.485	92.593.910.646	191.488.449.485

Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026


Lương Anh Tú
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kê toán trưởng


Trần Tân Nhật
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Văn phòng KCN Giang Điền, Đường số 6
KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

Nhà đầu tư	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	255.000.000.000	46,00%	255.000.000.000	46,00%
Cổ đông khác	293.980.000.000	54,00%	293.980.000.000	54,00%
Cộng	548.980.000.000	100,00%	548.980.000.000	100,00%

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Văn phòng KCN Giang Điền, đường số 6, KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 56 (01/01/2026: 76).

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, bán nhà xưởng, cung cấp nước và xử lý chất thải.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Văn phòng KCN Giang Điền, Đường số 6
KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 20 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 07 năm |

N. 36
C
C
S
G
A
H
H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

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

Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện:

- + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- + Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- + Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- + Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Chi phí 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 giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước, chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và chi phí chờ phân bổ khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Văn phòng KCN Giang Điền, Đường số 6
KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh. Riêng chi phí dò mìn được phân bổ theo thời gian hoạt động của khu công nghiệp là 49 năm.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Công ty được hưởng 100% doanh thu phí sử dụng hạ tầng một lần trước thuế phát sinh từ việc kinh doanh, khai thác, cho thuê quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác, sau khi khấu trừ khoản chi phí sử dụng vốn đã nhận từ BCC. Công ty được cam kết mức sinh lời không thấp 8%/năm đối với số tiền thực góp vào BCC.

Công ty ghi nhận như khoản đầu tư vào đơn vị khác và ghi nhận lợi nhuận được chia khi có thông báo từ BCC.

Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

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

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

Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo như chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất; chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng, chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp và các khoản chi phí khác.

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

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp của Khu công nghiệp Giang Điền được ghi nhận trên phần diện tích đất cho



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

khách hàng thuê tính theo tỷ lệ doanh thu phí mặt bằng công nghiệp ghi nhận trong năm nhân với suất đầu tư hạ tầng.

Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê văn phòng, cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chờ phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản

Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Chi phí tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Văn phòng KCN Giang Điền, Đường số 6
KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

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

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất	0%
Cung cấp nước sạch sản xuất	5%
Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác	10%

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

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Văn phòng KCN Giang Điền, Đường số 6
KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

0347.
CÔNG
CỔ PH
ĐỒNG NAI
ANG
PHỐ

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Văn phòng KCN Giang Điền, Đường số 6

KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	997.043	48.020.992
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.046.483.466	24.387.964.655
Các khoản tương đương tiền (*)	81.546.430.137	680.582.499.455
Cộng	92.593.910.646	705.018.485.102

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

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng và lãi dự thu có kỳ hạn gốc từ 06 tháng đến 12 tháng tại ngày 30/09/2026 với lãi suất từ 7,7% đến 8,5%

- Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm/kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu (10%)	219.325.919.999	193.050.000.000	(31.889.219.999)	219.325.919.999	228.690.000.000	
Công ty CP Tcty Tín Nghĩa	219.325.919.999	193.050.000.000	(31.889.219.999)	219.325.919.999	228.690.000.000	

4.3 Đầu tư ngắn hạn khác

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

4.4 Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan	-	9.200.681.456
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công Nghiệp	-	9.200.681.456
Phải thu từ khách hàng khác:	72.303.311.072	56.836.214.477
Công ty CP Nhà Máy Y Tế EBC Đồng Nai	7.486.635.886	7.595.799.874
Công ty Cổ phần New Life Furniture	27.154.220.007	24.156.883.800
Công ty TNHH Jinhong Vina	8.583.075.106	6.535.008.419
Các khách hàng khác	29.079.380.073	18.548.522.384
Cộng	72.303.311.072	66.036.895.933

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Văn phòng KCN Giang Điền, Đường số 6
KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Dài hạn:****Phải thu từ khách hàng:**

- -

4.5 Trả trước cho người bán

Tại ngày
30/09/2026
VND

Tại ngày
01/01/2026
VND

Ngắn hạn:

Phải thu khách hàng là các bên có liên quan 115.372.082.390

Công Ty CP Dầu Khí Đầu Tư Khai Thác Cảng
Phước An 115.372.082.390

Trả trước cho người bán khác: 600.077.860.705

Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa 33.240.844.463

Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom 564.191.299.796

Trả trước cho các đối tượng khác 2.645.716.446

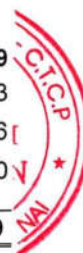
Cộng 715.449.943.095

600.807.265.189

33.240.844.463

564.191.299.796

3.375.120.930

600.807.265.189**Dài hạn:**

- -

4.6 Phải thu khác

Tại ngày 30/09/2026
VND

Tại ngày 01/01/2026
VND

Ngắn hạn

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	381.000.000	-	321.000.000	-
Các khoản ký quỹ	14.464.136.002	-	614.464.136.002	-
Phải thu khác	392.099.439	-	248.837.595	-
Các khoản chi hộ	-	-	932.531.865	-
Cộng	<u>15.237.235.441</u>	<u>-</u>	<u>615.966.505.462</u>	<u>-</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Văn phòng KCN Giang Điền, Đường số 6
KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7 Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	230.923.350	-	274.226.050	-
Công cụ, dụng cụ	5.270.000	-	5.270.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	122.922.773.113	-	116.028.909.026	-
<i>Khu dân cư An Bình</i>	16.781.251.242	-	16.558.661.084	-
<i>Khác</i>	106.141.521.871	-	99.470.247.942	-
Hàng hóa	7.010.953	-	7.010.953	-
Cộng	123.165.977.416	-	116.315.416.029	-

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tuyến đường nối Khu Công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A	231.490.012	231.490.012
Khu dân cư - Dịch vụ Giang Điền	6.051.282.565	6.051.282.565
Cấp thoát nước Khu công nghiệp Giang Điền	1.434.154.561	1.624.248.829
Đường Khu Công nghiệp Giang Điền	713.372.101	713.372.101
Cụm NX mới trên lô đất 02A & 14	2.139.635.551	2.139.635.551
Cụm NX cho thuê KCN Giang Điền	362.331.449	362.331.449
Chi phí xây dựng dở dang khác	535.846.287	60.192.565
Cộng	11.468.112.526	11.182.553.072

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Văn phòng KCN Giang Điền, Đường số 6
KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	273.687.984.663	1.910.596.091	38.490.316.971	3.347.087.835		317.435.985.560
Mua trong năm	488.621.797		151.574.873			640.196.670
Đầu tư XDCB hoàn thành						-
Tăng do điều chuyển						-
Giảm do điều chuyển						-
Giảm khác	2.486.696.363					2.486.696.363
Thanh lý, nhượng bán						
Tại ngày 30/09/2026	271.689.910.097	1.910.596.091	38.641.891.844	3.347.087.835	-	315.589.485.867
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	90.378.284.673	580.523.714	18.381.091.029	3.201.235.370	-	112.541.134.786
Khấu hao trong năm	7.727.927.336	216.677.565	893.064.858	82.613.848	-	8.920.283.607
Tăng do điều chuyển						-
Giảm do điều chuyển						-
Giảm khác	1.698.033.421					1.698.033.421
Thanh lý, nhượng bán						-
Tại ngày 30/09/2026	96.408.178.588	797.201.279	19.274.155.887	3.283.849.218	-	119.763.384.972
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	183.309.699.990	1.330.072.377	20.109.225.942	145.852.465	-	204.894.850.774
Tại ngày 30/09/2026	175.281.731.509	1.113.394.812	19.367.735.957	63.238.617	-	195.826.100.895

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Văn phòng KCN Giang Điền, Đường số 6
KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2026	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
Mua trong năm			-
Tăng do điều chuyển			-
Giảm do điều chuyển			-
Tại ngày 30/09/2026	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2026	2.607.262.062	190.000.000	2.797.262.062
Khấu hao trong năm	140.145.030		140.145.030
Tăng do điều chuyển			-
Giảm do điều chuyển			-
Tại ngày 30/09/2026	2.747.407.092	190.000.000	2.937.407.092
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2026	6.462.242.938	-	6.462.242.938
Tại ngày 30/09/2026	6.322.097.908	-	6.322.097.908

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Văn phòng KCN Giang Điền, Đường số 6
KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2026	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 30/09/2026
-----------	------------------------	-------------------	-------------------	------------------------

Bất động sản đầu tư cho thuê:

Nguyên giá:

Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	10.215.965.191			10.215.965.191
Nhà xưởng cho thuê	393.430.940.085		73.770.861.570	319.660.078.515
Quyền sử dụng đất	565.292.683.748	108.562.345.000		673.855.028.748
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	706.960.383.448	4.883.617.628		711.844.001.076
Cộng	1.675.899.972.472	113.445.962.628	73.770.861.570	1.715.575.073.530

Giá trị hao mòn lũy kế:

Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	9.144.475.573	267.872.406		9.412.347.979
Nhà xưởng cho thuê	118.424.068.314	9.659.580.516	21.217.057.125	106.866.591.705
Quyền sử dụng đất	162.041.465.487	9.836.766.529		171.878.232.016
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	414.456.538.444	22.754.130.729		437.210.669.173
Cộng	704.066.547.818	42.518.350.180	21.217.057.125	725.367.840.873

Giá trị còn lại:

Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	1.071.489.616			803.617.212
Nhà xưởng cho thuê	275.006.871.771			212.793.486.810
Quyền sử dụng đất	403.251.218.261			501.976.796.732
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	392.503.845.004			274.633.331.903
Cộng	971.833.424.654			990.207.232.657

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Văn phòng KCN Giang Điền, Đường số 6
KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12 Chi phí chờ phân bổ**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ		
Các khoản khác	262.572.179	274.767.562
Cộng	262.572.179	274.767.562
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả một lần cho diện tích 1.532.343 m ² tại Khu công nghiệp Giang Điền (*)	158.775.319.732	136.548.877.189
Tiền thuê đất trả một lần cho diện tích 710.455 m ² tại Khu công nghiệp Giang Điền (*)	514.684.559.681	514.684.559.681
Tiền phí sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Phước An	622.965.390.814	-
Công cụ dụng cụ	225.197.400	193.797.501
Chi phí khác	12.854.565.048	14.818.972.964
Cộng	1.309.505.032.675	666.246.207.335

4.13 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 có liên quan:	184.566.600	184.566.600	257.790.456	257.790.456
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	-	26.082.936	26.082.936
Công ty Cổ Phần Môi Trường Sonadezi	11.388.600	11.388.600	5.896.800	5.896.800
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	173.178.000	173.178.000	225.810.720	225.810.720
Phải trả cho người bán khác:	6.576.774.638	6.576.774.638	6.847.267.016	6.847.267.016
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện lạnh REE	1.754.921.430	1.754.921.430	1.754.921.430	1.754.921.430
Lãi vay phải trả KDC An Bình	2.885.153.306	2.885.153.306	2.785.682.014	2.682.792.643
Phải trả cho các đối tượng khác	1.936.699.902	1.936.699.902	2.306.663.572	2.306.663.572
Cộng	6.761.341.238	6.761.341.238	10.706.856.015	10.706.856.015

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Văn phòng KCN Giang Điền, Đường số 6
KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14 Người mua trả trước ngắn hạn**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả cho người bán khác:	4.175.077.273	4.175.430.184
Trả trước từ hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình	4.175.077.273	4.175.077.273
Trả trước các đối tượng khác	-	352.911
Cộng	<u>4.175.077.273</u>	<u>4.175.430.184</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2026 VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Số thuế GTGT Phát sinh VND	Tại ngày 30/09/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	68.573.770.353	65.726.817.525	2.846.952.828

	Tại ngày 01/01/2026 VND		Trong năm VND		Tại ngày 30/09/2026 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	1.627.605.501	8.858.659.401	7.231.053.900	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.328.647.145	41.200.000.000	40.959.358.480	-	6.088.005.625
Thuế thu nhập cá nhân	-	258.182.666	4.404.848.632	4.314.663.966	-	167.998.000
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	143.270.374	143.270.374	-	-
Tiền thuê đất	-	-	165.083.520	165.083.520	-	-
Thuế nhà đất	-	-	5.488.500	5.488.500	-	-
Cộng	-	8.214.435.312	54.777.350.427	52.818.918.740	-	6.256.003.625

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

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

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	19.097.603.278	19.215.675.638
Chi phí khác	326.503.427	398.854.938
Cộng	19.424.106.705	19.614.530.576
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	15.762.080.643	16.145.242.089
Cộng	15.762.080.643	16.145.242.089

4.17 Phải trả khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	21.740.514.459	26.826.903.298
Kho bạc nhà nước chuyển phí cơ sở hạ tầng cho đất tái định cư	488.719.000	488.719.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.287.590.413	8.432.137.209
Cộng	30.516.823.872	35.747.759.507
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	45.219.949.840	49.713.218.856
Cộng	45.219.949.840	49.713.218.856

4.18 Doanh thu chờ phân bổ

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	175.096.955.906	132.212.263.739

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Khách hàng trả trước tiền thuê nhà xưởng tại KCN Giang Điền	983.584.580	-
Cộng	<u>176.080.540.486</u>	<u>132.212.263.739</u>
Dài hạn:		
Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	4.031.164.261.110	3.443.371.252.039
Cộng	<u>4.031.164.261.110</u>	<u>3.443.371.252.039</u>

74032
GTY
HÀN
DEZ
G ĐIỀ
ĐƠN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19 Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Số đầu năm	Trích quỹ trong kỳ	Hoàn trích quỹ trong kỳ	Chi quỹ trong kỳ	Hoàn chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	2.485.207.872	1.699.092.493	-	(1.213.000.000)	-	2.971.300.365
Quỹ phúc lợi	12.576.712.624	1.419.800.992	-	(2.485.282.662)	-	11.511.230.954
Cộng	15.061.920.496	3.118.893.485	-	(3.698.282.662)	-	14.482.531.319

4.20 Vốn chủ sở hữu**4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2026	548.980.000.000	193.123.613.645	313.937.797.484	1.056.041.411.129
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	174.765.566.812	174.765.566.812
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	(3.118.893.485)	(3.118.893.485)
Chia cổ tức trong năm	-	-	(109.796.000.000)	(109.796.000.000)
Tại ngày 30/09/2026	548.980.000.000	193.123.613.645	375.788.470.811	1.117.892.084.456



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20.2. 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	255.000.000.000	255.000.000.000
Các Cổ đông khác	293.980.000.000	293.980.000.000
Cộng	548.980.000.000	548.980.000.000

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu phổ đã bán ra công chúng	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	54.898.000	54.898.000

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

4.20.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	63.218.510.523
Trích quỹ đầu tư phát triển	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	63.218.510.523
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	54.898.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.152

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

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

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

	Quý 03/2026 VND	Quý 03/2025 VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Giang Điền	58.364.116.382	51.249.014.357
Doanh thu cho thuê văn phòng	120.600.000	11.067.932.704
Doanh thu cho thuê, chuyển nhượng nhà xưởng	30.256.177.899	37.996.435.674
Doanh thu bán nhà, cơ sở hạ tầng Khu dân cư An Bình	-	-
Doanh thu kinh doanh nước sạch	8.091.102.100	6.808.441.700
Doanh thu xử lý nước thải	7.274.554.356	5.863.433.356
Cộng	104.106.550.737	112.985.257.791

5.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 03/2026 VND	Quý 03/2025 VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng KCN Giang Điền	16.076.819.744	17.276.912.924
Giá vốn cho thuê văn phòng	409.942.979	6.758.419.859
Giá vốn cho thuê, chuyển nhượng nhà xưởng	5.065.456.223	5.919.901.544
Giá vốn bán nhà, cơ sở hạ tầng Khu dân cư An Bình	-	-
Giá vốn kinh doanh nước sạch	7.749.463.269	6.641.444.194
Giá vốn xử lý nước thải	3.107.978.402	3.105.747.904
Cộng	32.409.660.617	39.702.426.425

5.3 Lãi/lỗ Hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư

	Quý 03/2026 VND	Quý 03/2025 VND
Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư	15.000.000.000	-
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	11.107.726.712	-
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	3.892.273.288	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

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

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

	Quý 03/2026 VND	Quý 03/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.398.185.485	5.088.713.258
Cổ tức, lợi nhuận được chia	11.880.000.000	10.890.000.000
Cộng	34.278.185.485	15.978.713.258

5.5 Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 03/2026 VND	Quý 03/2025 VND
Chi phí lãi vay	33.521.460	25.540.160
Chi phí tài chính khác	8.197.200	8.197.200
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	13.038.300.000	-
Cộng	13.080.018.660	33.737.360

5.6 Chi phí bán hàng

	Quý 03/2026 VND	Quý 03/2025 VND
Chi phí lương nhân viên	198.136.800	541.286.709
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.694.356.786	35.757.840
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	2.130.000
Cộng	15.892.493.586	579.174.549

5.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 03/2026 VND	Quý 03/2025 VND
Chi phí lương nhân viên	2.571.243.138	3.190.014.656
Chi phí đồ dùng văn phòng	123.651.954	378.112.648
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	238.851.308
Chi phí dịch vụ mua ngoài	861.412.304	1.839.927.971
Chi phí bằng tiền khác	540.332.066	249.966.737
Chi phí dự phòng	-	-
Cộng	4.096.639.462	5.896.873.320

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.8 Thu nhập khác**

	Quý 03/2026 VND	Quý 03/2025 VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	131.272.641	-
Thu nhập khác	-	4.520.000.000
Cộng	131.272.641	4.520.000.000

5.9 Chi phí khác

	Quý 03/2026 VND	Quý 03/2025 VND
Chi phí khác: bồi thường, bị phạt và CP khác	11.500.000	823.377.354
Chi phí khác	788.662.942	-
Cộng	800.162.942	823.377.354

5.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 03/2026 VND	Quý 03/2025 VND
Chi phí công cụ dụng cụ	1.145.826.409	2.087.450.570
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	-	-
Chi phí nhân công	4.520.296.813	6.090.149.142
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.543.116.913	6.242.106.678
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.768.423.035	17.233.900.628
Chi phí bằng tiền khác	545.820.566	249.966.737
Cộng	53.523.483.736	31.903.573.755

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Quý 03/2026 VND	Quý 03/2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	76.129.306.884	86.448.382.041
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	304.674.919	1.075.197.273
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	76.433.981.803	87.523.579.314
Thu nhập được miễn thuế	11.880.000.000	10.890.000.000
Thu nhập tính thuế	64.553.981.803	76.633.579.314
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh</i>	64.553.981.803	76.633.579.314
<i>Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</i>	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12.910.796.361	15.326.715.863
Tổng cộng	12.910.796.361	15.326.715.863

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như: chi phí không liên quan tới hoạt động kinh doanh, thù lao của Hội đồng quản trị không chuyên trách,...

(Xem tiếp trang sau)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

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

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

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể |
| 2. Các công ty con, liên kết của Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp | Các công ty nội bộ tập đoàn |
| 3. Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc | Nhân sự quản lý chủ chốt |

Trong Quý 03/2026, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Quý 03/2026 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	40.600.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	35.935.350
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	481.050.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	7.535.662.500
Cộng	8.093.247.850

Công nợ các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số IV.4; IV.5 và IV.13

(Xem tiếp trang sau)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

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

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

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	Chức danh	Ghi chú	Quý 03/2026
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch HĐQT		38.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT		32.000.000
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên HĐQT		32.000.000
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên HĐQT		32.000.000
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên HĐQT		32.000.000
Cộng			166.000.000

7.2. Thù lao, tiền thưởng Ban kiểm soát

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	Chức danh	Ghi chú	Quý 03/2026
Bà Trịnh Thị Hoa	Trưởng BKS		32.000.000
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên BKS		17.000.000
Ông Trần Việt Long	Thành viên BKS		17.000.000
Cộng			66.000.000

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

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	Chức danh	Ghi chú	Quý 03/2026
Ông Trần Tấn Nhật	Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm từ 01/08/2026	177.013.000
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám Đốc	Miễn nhiệm từ 01/08/2026	525.152.174
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám Đốc		223.200.000
Ông Nguyễn Duy Hoà	Kế toán trưởng		142.400.000
Cộng			1.067.765.174

Phê Duyệt ngày 16 tháng 10 năm 2026


Lương Anh Tú
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng


Trần Tấn Nhật
Tổng Giám Đốc