

Số: 1358.2025/SZC-KHTH

Đồng Nai, ngày 17 tháng 10 năm 2025

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

Kính gửi:

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

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

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

Nội dung thông tin công bố:

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

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 17/10/2025 tại đường dẫn: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTH.

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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Minh Tân

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 3 Năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.598.554.345.905	3.066.828.196.450
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	380.944.832.499	705.293.019.852
1. Tiền	111		145.823.418.239	105.174.670.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		235.121.414.260	600.118.349.616
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		34.784.500.000	334.784.500.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	34.784.500.000	334.784.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		145.270.886.215	149.767.274.436
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	71.670.821.632	72.347.997.540
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	24.211.027.295	23.364.854.090
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	56.339.280.288	59.490.076.427
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(6.950.243.000)	(5.435.653.621)
IV. Hàng tồn kho	140		1.844.332.847.586	1.743.116.427.066
1. Hàng tồn kho	141	4.7	1.844.332.847.586	1.743.116.427.066
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		193.221.279.605	133.866.975.096
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	135.261.069.064	80.961.504.855
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		57.960.210.541	52.905.470.241
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.601.397.097.231	5.158.971.933.825
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		393.537.317	324.145.994
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	393.537.317	324.145.994
II. Tài sản cố định	220		749.913.851.768	755.645.546.018
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	748.349.759.145	753.975.724.305
Nguyên giá	222		959.674.139.655	925.313.687.679
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(211.324.380.510)	(171.337.963.374)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.564.092.623	1.669.821.713
Nguyên giá	228		2.486.358.424	2.351.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(922.265.801)	(681.536.711)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	1.062.880.201.323	1.119.971.702.173
1. Nguyên giá	231		1.961.474.792.081	1.961.474.792.081
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(898.594.590.758)	(841.503.089.908)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.651.917.826.885	3.148.111.740.852
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	3.651.917.826.885	3.148.111.740.852
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	52.818.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		52.818.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		83.473.554.938	82.100.673.788
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	83.473.554.938	82.100.673.788
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.199.951.443.136	8.225.800.130.275

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.058.028.667.103	5.120.249.064.490
I. Nợ ngắn hạn	310		1.559.169.830.369	1.911.546.002.942
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	189.519.104.956	180.047.064.173
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	475.091.010.399	655.556.194.718
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	14.924.211.742	14.212.491.214
4. Phải trả người lao động	314	4.15	7.110.452.720	8.823.588.757
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	286.067.328	6.217.562.465
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	18.375.294.610	19.787.163.113
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	468.019.096.292	310.495.579.253
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	331.007.249.869	675.564.972.911
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	4.676.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		54.837.342.453	36.165.386.338
II. Nợ dài hạn	330		3.498.858.836.734	3.208.703.061.548
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.16	1.331.122.508.007	1.241.884.757.730
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	293.427.624.759	307.644.199.192
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	2.350.823.475	2.350.823.475
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	1.871.957.880.493	1.656.823.281.151
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.141.922.776.033	3.105.551.065.785
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	3.141.922.776.033	3.105.551.065.785
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		604.276.698.765	604.276.698.765
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		207.832.827.134	157.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		529.954.620.134	543.582.909.886
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		287.857.046.886	241.455.752.034
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		242.097.573.248	302.127.157.852
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.199.951.443.136	8.225.800.130.275



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thủy Hằng
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay	Năm Trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	86.477.663.333	164.765.229.507	718.549.421.409	641.035.479.780
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		6.500.000	4.000.000	23.500.000	16.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		86.471.163.333	164.761.229.507	718.525.921.409	641.019.479.780
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	48.458.046.068	79.196.444.673	355.797.653.907	307.318.824.072
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38.013.117.265	85.564.784.834	362.728.267.502	333.700.655.708
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	11.539.696.612	15.083.858.773	24.933.026.802	19.171.713.057
7. Chi phí tài chính	22	5.4	6.454.190.315	8.288.901.427	20.209.483.180	27.988.248.725
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.454.190.315	7.492.072.627	20.204.043.180	25.535.109.925
8. Chi phí bán hàng	24	5.5	79.258.297	2.388.398.253	13.803.609.752	2.860.746.773
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	6.400.083.825	16.774.873.015	43.632.164.793	39.460.062.974
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		36.619.281.440	73.196.470.912	310.016.036.579	282.563.310.293
11. Thu nhập khác	31		1.272.726		1.524.782.369	23.722
12. Chi phí khác	32		11.001.502.976	92.174.321	11.001.512.713	326.229.607
14. Lợi nhuận khác	40		(11.000.230.250)	(92.174.321)	(9.476.730.344)	(326.205.885)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25.619.051.190	73.104.296.591	300.539.306.235	282.237.104.408
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	4.797.861.507	13.514.860.682	58.441.732.987	55.341.422.245
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.821.189.683	59.589.435.909	242.097.573.248	226.895.682.163
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			107	303	1.239	1.345



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Trần Ngọc Tông
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 3/2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	191.096.872.697	354.077.494.378	576.558.332.069	974.037.061.199
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(50.350.121.831)	(14.545.423.887)	(226.202.142.626)	(48.993.048.030)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(13.281.730.118)	(10.514.116.065)	(40.731.645.621)	(29.926.018.613)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(6.924.401.490)	(9.269.599.754)	(20.688.846.180)	(25.806.295.120)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(12.895.108.207)	(720.560.594)	(59.603.532.221)	(57.493.632.768)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	54.650.218.105	5.498.816.991	71.469.970.327	138.005.799.656
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(83.388.686.948)	(70.609.259.163)	(161.118.855.070)	(335.443.469.272)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	78.907.042.208	253.917.351.906	139.683.280.678	614.380.397.052
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(176.516.915.124)	(187.430.320.681)	(669.181.926.185)	(534.264.983.308)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(112.034.500.000)	(20.000.000.000)	(112.034.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	100.000.000.000		320.000.000.000	12.340.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25				
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26				
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.813.345.513	15.082.901.883	33.021.571.771	19.141.233.215
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(64.703.569.611)	(284.381.918.798)	(336.160.354.414)	(614.818.250.093)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31				1.199.716.940.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32				
3. Tiền thu từ đi vay	33	142.505.009.009	11.697.972.276	511.727.306.686	243.664.654.971
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(125.576.001.201)	(178.475.456.382)	(639.431.934.386)	(524.767.975.611)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(166.329.800)	(115.487.394.800)	(188.803.000)	(116.542.219.510)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	16.762.678.008	(282.264.878.906)	(127.893.430.700)	802.071.399.850
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	30.966.150.605	(312.729.445.798)	(324.370.504.436)	801.633.546.809
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	349.978.681.894	1.336.814.266.590	705.293.019.852	222.415.018.720
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			22.317.083	36.255.263
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	380.944.832.499	1.024.084.820.792	380.944.832.499	1.024.084.820.792



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Trần Ngọc Tông
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

Công ty có đầu tư vào 01 công ty con như được trình bày tại Mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty").

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

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

Tổng số nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 276 (31/12/2024: 263).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm 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 cho thuê cao ốc, văn phòng, kho bãi;
- Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

1.5. Cấu trúc Nhóm công ty

Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thành lập công ty con. Theo đó, Nhóm công ty được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 01 công ty con trực tiếp.

1.6. Công ty con trực tiếp được hợp nhất

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Nhóm công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa công ty con và công ty mẹ.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Nhóm công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Nhóm công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và 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 số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.4. 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 nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành 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

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

3.6. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

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 - 30 năm
▪ Máy móc thiết bị	07 - 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	07 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 08 năm
▪ Khác	03 - 30 năm

Riêng đối với tài sản là đường BOT 768, Nhóm công ty trích khấu hao theo hướng dẫn tại Thông tư số 147/2016/TT- BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính là: "thời gian trích khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định hình thành từ dự án theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm)". Cụ thể công thức tính như sau:

- $\text{Khấu hao hàng năm} = (\text{Nguyên giá của BOT/Tổng doanh thu hoàn vốn của dự án}) \times \text{Doanh thu hàng năm}$.

3.7. 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 Nhóm công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được 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.

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.

3.8. 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, Nhóm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

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

▪ Cơ sở hạ tầng	07 - 41 năm
▪ Quyền sử dụng đất	41 năm
▪ Nhà xưởng	20 - 41 năm

3.9. 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 Nhóm 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.

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí của hợp đồng

Các bên thống nhất phân chia kết quả kinh doanh căn cứ vào thực tế việc góp vốn liên quan đến việc xây dựng nhà. Bên nào góp tiền thực hiện khoản mục chi phí gì trong các chi phí của tổng dự toán xây dựng nhà và các chi phí hợp lệ khác thì được tính vào giá trị góp vốn của bên đó. Khi đó giá trị góp vốn thay đổi và tỷ lệ phần trăm thay đổi. Hai bên thống nhất phân chia kết quả hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm thay đổi này khi quyết toán hợp đồng hợp tác.

3.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc, chủ yếu là chi phí thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, giá vốn công cụ dụng cụ, ... 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.

3.12. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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.

3.13. 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.

3.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận 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;
- Chi phí giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp trích trước cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư, được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức và dự toán trong ngành xây dựng.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất khu công nghiệp và kinh doanh dịch vụ golf.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản và sử dụng dịch vụ.

3.16. 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.

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Nhóm công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Phân phối lợi nhuận

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

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đảm bảo thỏa mãn đồng thời năm (05) điều kiện sau:

- Nhóm công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Nhóm công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Nhóm công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện quy định tại Điều 79, Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp:

- Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm công ty 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;
- Nhóm công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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.

3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra và cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

3.19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay và khoản chiết khấu thanh toán.

3.20. 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 bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, bao gồm chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng 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 đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế, phí, lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.21. 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%.

Ưu đãi, miễn giảm thuế:

- Đối với hoạt động kinh doanh tại khu công nghiệp Châu Đức:

Theo Giấy Chứng nhận đầu tư và các quy định về thuế đối với hoạt động của khu công nghiệp Châu Đức được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh, miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Năm 2025 là năm thứ 15 Nhóm công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

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

- | | |
|---|-----|
| ▪ Phí hạ tầng đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0% |
| ▪ Cung cấp nước sạch | 5% |
| ▪ Các hoạt động khác | 10% |

Riêng cho giai đoạn 09 tháng đầu năm 2025, theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 174/2024/QH15 được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 30 tháng 11 năm 2024, Nhóm công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 30 tháng 09 năm 2025. Cụ thể, các dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%:

- Dịch vụ cung cấp điện;
- Dịch vụ xử lý nước thải;
- Phí dịch tư vấn giám sát;
- Phí dịch vụ nhà hàng.

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty.

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm 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 Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.24. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**3.25. Các bên liên quan**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	255.359.926	370.913.532
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	145.568.058.313	104.803.756.704
Các khoản tương đương tiền (*)	235.121.414.260	600.118.349.616
Cộng	380.944.832.499	705.293.019.852

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 30/09/2025 với lãi suất 4,4%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng tại ngày 30/09/2025 với lãi suất từ 4,7% đến 5%/năm. Khoản tiền gửi này đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

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

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

- (a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Nhóm 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 Nhóm công ty đang nắm giữ tại ngày 30 tháng 09 năm 2025.
- (b) Khoản đầu tư này chiếm 4,73% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là: khai thác, xử lý và cung cấp nước. Tại ngày báo cáo, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (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. Nhóm 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 Nhóm công ty đang nắm giữ tại ngày 30 tháng 09 năm 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
- Xem thêm Mục 7	1.719.144.638	1.869.000.978
Các khách hàng khác (*)	69.951.676.994	70.478.996.562
Cộng	71.670.821.632	72.347.997.540

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Môi trường Thế Giới Xanh	16.986.000.000	16.568.490.687
Các nhà cung cấp khác (*)	7.225.027.295	6.796.363.403
Cộng	24.211.027.295	23.364.854.090

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

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 30/09/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	55.794.638.681	-	51.008.177.470	-
Phải thu khác	544.641.607	-	8.481.898.957	-
Cộng	56.339.280.288	-	59.490.076.427	-
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 7	388.537.317	-	319.145.994	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	393.537.317	-	324.145.994	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	260.522.722	-	101.179.492	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.843.812.581.413	-	1.742.758.809.927	-
Hàng hóa	36.502.175	-	33.196.371	-
Cộng	1.844.332.847.586	-	1.743.116.427.066	-

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

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

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 13.216.314.125 VND - Xem thêm Mục 5.4.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.612.730.985.287	3.062.600.479.035
Dự án Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.053.502.674
Dự án đường BOT 768	1.248.218.276	47.829.697.586
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	628.061.557
Cộng	3.651.917.826.885	3.148.111.740.852

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

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 83.999.683.229 VND - Xem thêm Mục 5.4.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	565.366.383.862	36.732.921.218	35.170.921.918	5.101.179.777	282.942.280.904	925.313.687.679
Mua trong năm	2.386.733.307	83.000.000	1.000.936.000	373.635.546	799.201.432	4.643.506.285
Đầu tư XDCB hoàn thành	50.331.786.120		-	-	-	50.331.786.120
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(464.300.000)	-	-	(464.300.000)
Giảm khác	(20.150.540.429)					(20.150.540.429)
Tại ngày 30/09/2025	597.934.362.860	36.815.921.218	35.707.557.918	5.474.815.323	283.741.482.336	959.674.139.655
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	83.580.047.790	7.718.870.423	16.557.330.395	3.605.552.170	59.876.162.596	171.337.963.374
Khấu hao trong năm	26.977.406.396	1.950.402.421	3.406.547.127	417.673.467	16.590.678.298	49.342.707.709
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(464.300.000)	-	-	(464.300.000)
Giảm khác	(8.891.990.573)					(8.891.990.573)
Tại ngày 30/09/2025	101.665.463.613	9.669.272.844	19.499.577.522	4.023.225.637	76.466.840.894	211.324.380.510
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	481.786.336.072	29.014.050.795	18.613.591.523	1.495.627.607	223.066.118.308	753.975.724.305
Tại ngày 30/09/2025	496.268.899.247	27.146.648.374	16.207.980.396	1.451.589.686	207.274.641.442	748.349.759.145

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

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.711.565.062 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

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

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

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

4.11. Chi phí trả trước

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	129.126.429.902	-
Các khoản khác	6.134.639.162	80.961.504.855
Cộng	<u>135.261.069.064</u>	<u>80.961.504.855</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Dài hạn:

Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	67.540.166.392	71.024.730.007
Chi phí đại tu	6.655.959.248	-
Các khoản khác	9.277.429.298	11.075.943.781
Cộng	83.473.554.938	82.100.673.788

(a) Là giá trị tiền thuê lại lô đất đã cho thuê theo Hợp đồng số 02/HĐCQ-SZC-KD ngày 17 tháng 01 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công ty TNHH Kuk II Spinning Vina và Hợp đồng số HĐ 03/HĐCQ-SZC-KD ngày 29 tháng 07 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công ty CP Sonadezi An Bình .

(b) Là giá trị chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án khu đô thị Châu Đức phân bổ cho phần diện tích đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và đưa vào sử dụng cho mục đích của dự án sân golf Châu Đức.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		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 7	7.257.040.574	7.257.040.574	5.757.464.471	5.757.464.471
Phải trả cho người bán:				
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất khu vực Châu Đức	129.382.654.669	129.382.654.669	115.482.912.462	115.482.912.462
Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)	52.879.409.713	52.879.409.713	58.806.687.240	58.806.687.240
Cộng	189.519.104.956	189.519.104.956	180.047.064.173	180.047.064.173

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

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	4.231.823.213	7.744.555.517
Công ty Cổ phần Tôn Vina One	235.326.317.804	133.647.431.864
Công ty TNHH Quickpack Household and Hygiene Vietnam	120.052.600.807	-
Các khách hàng khác	115.480.268.575	514.164.207.337
Cộng	475.091.010.399	655.556.194.718

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	57.960.210.541	34.202.154.243	(29.147.413.943)	52.905.470.241
	Tại ngày 30/09/2025 VND	Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	2.327.224.646	9.437.379.194	(7.110.154.548)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.778.106.024	58.441.732.987	(59.603.532.221)	12.939.905.258
Thuế thu nhập cá nhân	97.856.600	3.947.220.267	(4.329.896.767)	480.533.100
Thuế tiêu thụ đặc biệt	721.024.472	6.592.721.214	(6.663.749.598)	792.052.856
Các khoản phải nộp khác		31.345.088.983	(31.345.088.983)	-
Cộng	14.924.211.742	109.764.142.645	(109.052.422.117)	14.212.491.214

4.15. Phải trả người lao động

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí duy tu, bảo dưỡng cây xanh sân golf		4.995.149.574
Trích trước chi phí khác	286.067.328	1.222.412.891
Cộng	286.067.328	6.217.562.465
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê khu công nghiệp Châu Đức	1.330.569878.490	1.241.332.128.213
Trích trước chi phí khác	552.629.517	552.629.517
Cộng	1.331.122.508.007	1.241.884.757.730

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả cho các bên liên quan		
- Xem thêm Mục 7	102.627.018.000	-
Cổ tức phải trả	80.249.366.561	3.079.324.561
Nhận ký quỹ, ký cược	10.779.297.824	8.389.260.000
Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 7	23.903.717.523	20.328.000.000
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	4.328.840.136	12.995.039.650
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	243.495.186.525	237.862.267.485
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.635.669.723	27.841.687.557
Cộng	468.019.096.292	310.495.579.253
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.19. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2025 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn các NH:						
NH Woori Bank Việt Nam	38.484.449.999	38.484.449.999	67.001.764.415	81.986.627.932	53.469.313.516	53.469.313.516
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.026.077.600	3.026.077.600	3.026.077.600	36.322.420.057	36.322.420.057	36.322.420.057
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	94.170.343.125	94.170.343.125	94.170.343.125			
NH Shinhan bank	13.780.991.308	13.780.991.308	21.407.281.535	7.626.290.227		
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	4.092.000.000	4.092.000.000	5.456.000.000	6.820.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	41.650.000.000	41.650.000.000	27.450.000.000	42.600.000.000	56.800.000.000	56.800.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	89.000.000.000	89.000.000.000	53.500.000.000	241.500.000.000	277.000.000.000	277.000.000.000
NH Woori Bank Việt Nam	38.333.333.334	38.333.333.334	19.166.666.667	19.166.666.667	38.333.333.334	38.333.333.334
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	5.830.312.503	5.830.312.503	4.664.250.002	3.498.187.503	4.664.250.004	4.664.250.004
Trái phiếu – NH Shinhan bank				200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai	2.639.742.000	2.639.742.000	1.759.828.000	2.639.742.000	3.519.656.000	3.519.656.000
Cộng	331.007.249.869	331.007.249.869	297.602.211.344	642.159.934.386	675.564.972.911	675.564.972.911

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/09/2025		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:						
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Đồng Nai (tên cũ: Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt)	2.639.712.388	2.639.712.388		1.759.828.000	4.399.540.388	4.399.540.388
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	250.842.859.466	250.842.859.466	40.647.267.248	27.450.000.000	237.645.592.218	237.645.592.218
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	1.460.466.808.648	1.460.466.808.648	283.756.076.763	53.500.000.000	1.230.210.731.885	1.230.210.731.885
NH Woori Bank Việt Nam	57.499.999.997	57.499.999.997		19.166.666.667	76.666.666.664	76.666.666.664
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	83.956.499.994	83.956.499.994		4.664.250.002	88.620.749.996	88.620.749.996
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	16.552.000.000	16.552.000.000	2.728.000.000	5.456.000.000	19.280.000.000	19.280.000.000
Cộng	1.871.957.880.493	1.871.957.880.493	327.131.344.011	111.996.744.669	1.656.823.281.151	1.656.823.281.151

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

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

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

Số chưa sử dụng đến ngày 30/09/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	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 01/01/2024	1.199.999.610.000	5.347.250.000	127.832.827.134	404.135.713.034	1.737.315.400.168
Tăng vốn trong 09 tháng đầu năm trước	599.859.020.000	598.929.448.765	-	-	1.198.788.468.765
Lãi trong 09 tháng đầu năm trước	-	-	-	226.895.682.163	226.895.682.163
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.680.000.000)	(12.680.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(119.999.961.000)	(119.999.961.000)
Tại ngày 30/09/2024	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	468.351.434.197	3.030.319.590.096
Lãi trong 03 tháng cuối năm trước	-	-	-	75.231.475.689	75.231.475.689
Tại ngày 01/01/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	543.582.909.886	3.105.551.065.785
Lãi trong 09 tháng đầu năm nay	-	-	-	242.097.573.248	242.097.573.248
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	529.954.620.134	3.141.922.776.033

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty 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
Các cổ đông khác	775.298.630.000	775.298.630.000
Cộng	1.799.858.630.000	1.799.858.630.000

4.20.3. Cổ phiếu

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

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

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

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

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

Cổ phiếu được phát hành dựa trên cơ sở:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2023;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/NQ-SZC-HĐQT ngày 21/08/2023 về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;
- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 439/GCN-UBCK ngày 22/12/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Quyết định số 87/QĐ-UBCK của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc chấp thuận gia hạn giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng đến hết ngày 19 tháng 04 năm 2024;

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước số 419/BC-SZC-TCKT ngày 15/04/2024;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13/NQ-SZC-HĐQT ngày 15/04/2024 về việc thông qua kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Nghị quyết Hội đồng Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức thông qua phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu như sau:

- Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng Dự án Khu công nghiệp Châu Đức;
- Tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến hạn của Công ty.

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

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

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

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	33.128.544.135	141.459.036.925
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	11.337.808.346	13.908.296.055
Doanh thu cung cấp nước	4.178.946.400	2.513.531.400
Doanh thu khu dân cư Sonadezi Hữu Phước		3.929.560.932
Doanh thu xử lý nước thải	1.861.517.700	973.843.200
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.287.475.524	1.213.632.000
Doanh thu DV TV giám sát		510.608.000
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	34.288.930.555	
Doanh thu khác	394.440.673	256.720.995
Cộng	86.477.663.333	164.765.229.507

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	10.826.380.281	51.542.589.927
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	17.160.184.173	22.171.693.247
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	3.967.491.600	2.346.253.600
Giá vốn khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	339.724.056	1.123.173.229
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	1.026.780.398	328.751.300
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.192	390.991.871
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	14.795.929.478	1.149.012.261
Giá vốn hoạt động khác	54.161.890	84.721.738
Giá vốn DV TV Giám sát		59.257.500
Cộng	48.458.046.068	79.196.444.673

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.954.675.000	5.622.167.500
Lãi tiền gửi	4.585.021.612	9.461.691.273
Cộng	11.539.696.612	15.083.858.773

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	6.454.190.315	7.492.072.627
Chiết khấu thanh toán		796.800.000
Chênh lệch tỷ giá		28.800
Cộng	6.454.190.315	8.288.901.427

5.5. Chi phí bán hàng

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

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.299.186.267	12.152.836.113
Chi phí đồ dùng văn phòng	180.879.522	100.930.310
Chi phí khấu hao	604.756.401	466.302.518
Thuế, phí, lệ phí	634.887.629	735.795.939
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.152.215.775	1.089.173.289
Chi phí bằng tiền khác	1.528.158.231	2.229.834.846
Cộng	6.400.083.825	16.774.873.015

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	600.598.391	673.792.271
Chi phí nhân công	8.636.018.817	18.259.874.623
Chi phí khấu hao tài sản cố định	27.902.457.940	47.483.722.616
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.421.645.526	12.497.083.041
Chi phí khác bằng tiền	50.988.438.584	77.075.108.249
Cộng	102.549.159.258	155.989.580.800

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	25.619.051.190	73.104.296.591
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.797.861.507	13.514.860.682

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác;
- Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng;
- Hoạt động kinh doanh thu phí.

Cho kỳ tài chính cho kỳ kế toán quý 3/2025

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Đơn vị tính: Triệu VND	
							Tổng cộng	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu thuần								
Từ khách hàng bên ngoài	40.851	150.857	11.331	13.904	34.289		86.471	164.761
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	24.349	94.981	(5.829)	(8.267)	19.493	(1.149)	38.013	85.565
Chi phí không phân bổ							6.480	19.163
Doanh thu hoạt động tài chính							11.540	15.084
Chi phí tài chính							6.454	8.289
Lợi nhuận khác							(11.000)	(92)
Lợi nhuận trước thuế							25.619	73.104
Thuế thu nhập doanh nghiệp							4.798	13.515
Lợi nhuận sau thuế							20.821	59.589

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
5. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
7. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2
8. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
10. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai
11. Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi
12. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc,
Ban kiểm soát và Kế toán trưởng
14. Bà Đỗ Trần Chân Nhi
15. Bà Lê Thị Giang
16. Bà Phạm Thị Anh Thi
17. Ông Phan Hoàng Nam Anh
18. Ông Phan Hoàng Nam

Mối quan hệ

Công ty mẹ sau cùng
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty có cùng nhân sự
 quản lý chủ chốt
 Nhân sự quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình nhân sự
 quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình nhân sự
 quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình nhân sự
 quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình nhân sự
 quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình nhân sự
 quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.100.554	-
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	595.000.000
Bà Phạm Thị Kim Hòa - Trưởng Ban kiểm soát	551.000.000	1.253.000.000
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	551.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	19.044.084	21.000.978
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	1.719.144.638	1.869.000.978

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ký cược, ký quỹ - Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	388.537.317	319.145.994
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai		(2.559.602.602)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(4.481.085.699)	(681.161.963)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(1.985.500.106)	(1.067.327.520)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(774.689.940)	(1.433.137.085)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(15.764.829)	(16.235.301)
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	(7.257.040.574)	(5.757.464.471)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	-	(3.512.732.304)
Cộng - Xem thêm Mục 4.13	(4.231.823.213)	(7.744.555.517)
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(2.593.061.757)	(5.524.706.617)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.735.778.379)	-
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(1.235.398.889)	(1.235.398.889)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đỗ Trần Chân Nhi	(1.061.030.302)	(1.061.030.302)
Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT	(1.038.018.825)	(1.038.018.825)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(1.010.201.443)	(1.010.201.443)
Bà Phạm Thị Anh Thi	(901.965.574)	(901.965.574)
Cộng - Xem thêm Mục 4.18	(11.799.173.169)	(12.995.039.650)
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án nhà ở xã hội:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(20.328.000.000)	(20.328.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(3.575.717.523)	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.18	(23.903.717.523)	(20.328.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Cổ tức phải trả:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(84.312.000.000)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(18.144.000.000)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	(171.018.000)	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.18	(102.627.018.000)	-
Trong kỳ, Nhóm công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	1.619.402.620	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	293.560.814	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	48.581.738	10.784.200
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	590.714.195	3.845.800
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	2.552.259.367	14.630.000
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	13.751.304.087	
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	4.029.711.200	2.399.038.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	740.070.500	1.136.156.630
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	451.425.814	396.419.927
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	5.774.050	1.012.000
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	88.000.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	25.808.571.289	
Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi		43.100.000
Cộng	44.874.856.940	3.975.726.557
Cổ tức được chia - Xem thêm Mục 5.3:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.722.500.000	2.722.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.782.175.000	2.899.667.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	450.000.000	
Cộng	6.954.675.000	5.622.167.500

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cam kết bảo lãnh:

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

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	231.200.000	210.763.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	177.600.000	166.163.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	177.600.000	162.413.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/07/2024)	177.600.000	145.275.000
Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	139.045.000	127.425.000
Cộng		903.045.000	812.039.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát của công ty mẹ được hưởng trong kỳ như sau:

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

8. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Nguyễn Văn Tuấn
 Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
 Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
 Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Số: 1353.2025 / SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2025

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

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

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

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

• **Báo cáo tài chính hợp nhất**

ĐVT: Đồng

Stt	Nội dung	Q3/2025	Q3/2024	%Tăng/giảm
1	Doanh thu	98.018.632.671	179.849.088.280	Giảm 45,5%
2	Chi phí	72.393.081.481	106.740.791.689	Giảm 32,2%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.821.189.683	59.589.435.909	Giảm 65,1%

Lý do: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 78.287.566.174 đồng tương ứng với tỷ lệ giảm 47,5% so với cùng kỳ năm 2024. Chi phí giá vốn dịch vụ giảm 38,8% so với cùng kỳ năm 2024. Doanh thu hoạt động tài chính giảm 23,5%, chi phí tài chính giảm 22,1% so với cùng kỳ năm 2024. Chi phí bán hàng giảm 96,7%, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 61,8% so với cùng kỳ năm trước. Chi phí khác tăng 11 lần so với cùng kỳ năm 2024. Từ biến động doanh thu và chi phí như trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 65,1% 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

Nguyễn Văn Tuấn