

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH

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

Số: ~~179~~3/SZL-TCKT

Long Thành, ngày ~~17~~ tháng 10 năm 2025

V/v Giải trình bổ sung tình hình biến động
lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

1. Tổ chức niêm yết : Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
2. Tên giao dịch : Sonadezi Long Thành.
3. Mã chứng khoán niêm yết : SZL
4. Nội dung:

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành xin được giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2025 như sau:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Tỷ lệ
1	Tổng doanh thu	138.774.260.156	131.274.343.572	Tăng 5,71 %
2	Tổng chi phí	97.630.285.188	102.112.633.984	Giảm 4,39%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	32.745.445.215	24.479.826.830	Tăng 33,77%

- Tổng doanh thu tăng 7.499.916.584 đồng, tương ứng tăng 5,71%, chủ yếu do tăng doanh thu cho thuê nhà xưởng.

- Tổng chi phí giảm 4.482.348.796 đồng tương ứng giảm 4,39% so với cùng kỳ năm trước do giảm giá vốn hoạt động kinh doanh hạ tầng và nhà xưởng tại KCN Long Thành.

- Lợi nhuận sau thuế tăng 8.265.618.385 đồng, tương đương tăng 33,77%, so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng doanh thu nhà xưởng và giảm giá vốn hoạt động kinh doanh hạ tầng và nhà xưởng tại KCN Long Thành.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- BP.TCKT
- Lưu: VT Cty.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Anh Tuấn



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành
xã An Phước, tỉnh Đồng Nai
Việt Nam

Điện thoại: 0613514494/496

Fax: 0613.514492/499

Email: longthanhz@sonadezi.com.vn

Website: <http://www.sonadezi.com.vn>

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III NĂM 2025

THÁNG 10 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại ngày 30 tháng 09 năm 2025.

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		263.144.055.976	277.676.242.016
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	14.846.349.324	51.311.807.978
1. Tiền	111		14.846.349.324	51.311.807.978
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	20.000.000.000	20.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		20.000.000.000	20.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		99.582.409.759	78.861.464.889
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	30.292.672.967	20.543.577.166
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	24.297.166.542	9.131.862.319
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	55.627.343.170	55.346.843.987
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(10.634.772.920)	(6.160.818.583)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	116.591.410.620	117.313.775.033
1. Hàng tồn kho	141		116.591.410.620	117.313.775.033
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.123.886.273	10.189.194.116
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	10.544.281.025	6.654.200.870
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.579.605.248	3.534.993.246
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14		-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		1.659.951.792.500	1.615.539.583.806
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.680.592.539	3.680.592.539
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		3.680.592.539	3.680.592.539

1	2	3	4	5
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		192.368.454.374	186.266.712.979
1. TSCĐ hữu hình	221	V.9	192.204.572.374	186.034.345.979
- Nguyên giá	222		647.480.495.319	623.584.412.230
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(455.275.922.945)	(437.550.066.251)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			-
- Nguyên giá	225			-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			-
3. TSCĐ vô hình	227		163.882.000	232.367.000
- Nguyên giá	228		1.324.811.134	1.324.811.134
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.160.929.134)	(1.092.444.134)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	527.608.314.495	497.816.387.986
- Nguyên giá	231		999.341.600.062	926.346.518.918
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(471.733.285.567)	(428.530.130.932)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	319.781.980.628	315.222.557.853
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		319.781.980.628	315.222.557.853
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	391.796.400.000	391.796.400.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		104.500.000.000	104.500.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		287.296.400.000	287.296.400.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		224.716.050.464	220.756.932.449
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	213.817.566.096	209.672.579.389
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	10.898.484.368	11.084.353.060
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.923.095.848.476	1.893.215.825.822

1	2	3	4	5
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.287.898.437.257	1.263.105.757.730
I. Nợ ngắn hạn	310		254.255.614.638	212.504.456.438
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	21.649.208.422	18.508.855.971
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.479.854.484	2.499.720.818
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	26.376.178.595	10.677.678.754
4. Phải trả người lao động	314		5.153.726.570	4.629.229.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	44.359.887.781	45.502.692.243
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	37.258.777.870	25.626.680.960
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	24.483.592.433	6.706.897.466
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	70.598.912.785	78.872.555.560
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-

1	2	3	4	5
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	21.895.475.698	19.480.145.666
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.033.642.822.619	1.050.601.301.292
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		14.084.000.000	16.084.000.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15	8.519.263.036	9.356.992.088
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	600.194.965.017	619.415.023.667
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	288.144.879.947	275.228.420.469
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	122.699.714.619	130.516.865.068
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học & công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		635.197.411.219	630.110.068.092
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	635.197.411.219	630.110.068.092
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		291.148.400.000	291.148.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		291.148.400.000	291.148.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.486.321.235	5.486.321.235
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(22.323.606.949)	(22.323.606.949)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		94.837.585.396	84.380.585.396
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		266.048.711.537	271.418.368.410
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		172.643.265.410	166.846.056.577
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		93.405.446.127	104.572.311.833
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.923.095.848.476	1.893.215.825.822

Lập ngày 15 tháng 10 năm 2025.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc




Tiêu Thị Cẩm Anh


Phạm Trần Hưng Thịnh


Phạm Anh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ III NĂM 2025

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2025	QIII/2024	Năm 2025	Năm 2024
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	135.626.617.961	124.426.027.517	402.274.685.077	364.645.320.069
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		135.626.617.961	124.426.027.517	402.274.685.077	364.645.320.069
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	84.204.208.315	90.195.964.649	246.975.500.292	250.794.200.916
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		51.422.409.646	34.230.062.868	155.299.184.785	113.851.119.153
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	293.091.094	6.792.223.765	9.160.735.597	21.160.046.855
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	1.332.567.368	983.351.848	2.753.184.455	3.079.314.584
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.332.567.368	983.129.423	2.753.184.455	3.079.092.159
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.692.688.212	863.456.770	3.840.493.494	3.112.578.951
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	10.255.435.697	10.063.860.717	40.341.560.791	31.084.092.807
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		38.434.809.463	29.111.617.298	117.524.681.642	97.735.179.666
11.	Thu nhập khác	31	VI.7	2.854.551.101	56.092.290	3.310.796.814	992.072.486
12.	Chi phí khác	32	VI.8	145.385.596	6.000.000	4.757.347.828	6.002.005
13.	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.709.165.505	50.092.290	(1.446.551.014)	986.070.481
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		41.143.974.968	29.161.709.588	116.078.130.628	98.721.250.147
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	8.326.291.953	4.623.386.158	22.486.815.809	16.255.567.269
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		72.237.800	58.496.600	185.868.692	175.493.800
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		32.745.445.215	24.479.826.830	93.405.446.127	82.290.189.078
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.19	958	791	2.733	2.660
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc


Tiêu Thị Cẩm Anh


Phạm Trần Hưng Thịnh


Lập ngày 15 tháng 10 năm 2025.

Phạm Anh Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ III NĂM 2025

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		116.078.130.628	98.721.250.147
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		60.389.619.809	59.627.122.546
- Các khoản dự phòng	03		4.473.954.337	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(226.154)	(58.403)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.701.332.082)	(21.159.766.027)
- Chi phí lãi vay	06		2.753.184.455	3.079.092.159
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		174.993.330.993	140.267.640.422
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(30.402.900.367)	(12.582.972.465)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		722.364.413	(239.656.529)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		89.208.594.191	83.492.493.075
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(8.035.066.862)	(2.638.803.153)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.812.842.455)	(3.220.197.159)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(21.196.878.713)	(7.831.744.697)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		109.610.000	106.700.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.824.448.968)	(8.977.171.047)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		192.761.762.232	158.376.288.447
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		(138.364.758.575)	(103.153.860.161)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		378.307.452	-

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(26.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24		-	76.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(120.960.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.023.114.242	22.097.902.520
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(128.963.336.881)	(152.015.957.641)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
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		52.296.762.336	29.582.155.330
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(68.387.555.560)	(69.741.400.080)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(84.173.316.935)	(54.642.484.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(100.264.110.159)	(94.801.728.750)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(36.465.684.808)	(88.441.397.944)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		51.311.807.978	173.648.046.494
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		226.154	(102.576.491)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		14.846.349.324	85.104.072.059

Người lập biểu

Tiêu Thị Cẩm Anh

Kế toán trưởng

Phạm Trần Hưng Thịnh

Lập, ngày 15 tháng 10 năm 2025.

Tổng giám đốc

Phạm Anh Tuấn



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
QUÝ III NĂM 2025****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****1. Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.**2. Ngành nghề kinh doanh** :

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản	6820
2.	Kho bãi và lưu giữ hàng hoá	5210
3.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322
4.	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí	9321
5.	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
6.	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
7.	Tái chế phế liệu	3830
8.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
9.	Thu gom rác thải độc hại	3812
10.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị.	7110
11.	Thu gom rác thải không độc hại	3811
12.	Xây dựng nhà các loại	4100
13.	Phá dỡ	4311
14.	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
15.	Đại lý du lịch	7911
16.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
17.	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng	4661
18.	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
19.	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại	3822
20.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
21.	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
22.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
23.	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
24.	Xây dựng công trình công ích	4220
25.	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
26.	Lắp đặt hệ thống điện	4321
27.	Chuẩn bị mặt bằng	4312
28.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ	5510
29.	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
30.	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821
31.	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
32.	Điều hành tua du lịch	7912

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 là năm tài chính thứ hai mươi hai của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và tương đương tiền

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

3. Hàng tồn kho

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

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

Hao hụt xăng dầu được xác định theo thông tư số 43/2015/TT-BCT ngày 08 tháng 12 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

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

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

6. Tài sản thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

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

7. Bất động sản đầu tư

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

8. Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính

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

9. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

10. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm Chi phí trả trước kinh doanh đất và chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng,

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

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

12. Chi phí phải trả

Chi phí đầu tư cho Khu công nghiệp Long Thành trích trước tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước.

13. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu quỹ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- **Cổ phiếu quỹ:** Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty & Nghị Quyết Đại hội cổ đông hàng năm.

14. **Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

15. **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

16. **Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối năm.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2024 : 25.155 VND/USD
30/09/2025 : 26.065 VND/USD

17. **Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập**

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

18. Bên liên quan

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

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

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

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

1. Tiền

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Tiền mặt	126.028.129	46.964.825
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.720.321.195	51.264.843.153
Các khoản tương đương tiền (*)	-	-
Cộng	<u>14.846.349.324</u>	<u>51.311.807.978</u>

(*) Tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 3 tháng

2. Các khoản đầu tư tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a1) Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
a2) Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn		-		-
Cộng	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000	(*)	-
Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000	(*)	-
Cộng	104.500.000.000			104.500.000.000		
- Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	2.500.000.000	9.008.333.333	-	2.500.000.000	7.154.166.667	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	221.760.000.000	614.174.400.000	-	221.760.000.000	769.305.600.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	95.563.182.400	-	63.036.400.000	100.101.803.200	-
Cộng	287.296.400.000	718.745.915.733	-	287.296.400.000	876.561.569.867	-

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Công ty CP Cơ điện Hoàng Hưng	14.129.359.466	5.797.531.208
Công ty TNHH Samil Vina	5.976.629.164	5.131.888.422
Công ty TNHH Global Dyeing	4.360.300.672	4.901.165.998
Các khách hàng khác	5.826.383.665	4.712.991.538
Cộng	30.292.672.967	20.543.577.166
Trong đó, phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục VII	610.800	177.033.750

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Công ty CP Sonadezi An Bình (Sonacons)	5.215.409.207	-
Công ty TNHH Xây Lắp Trung Tây Nguyên	4.706.139.384	-
Công ty TNHH XD Trường An Thịnh	4.605.296.710	1.393.192.993
Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	4.290.418.884	-
Các nhà cung cấp khác	5.479.902.357	7.738.669.326
Cộng	24.297.166.542	9.131.862.319
Trong đó, phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục VII	10.201.677.989	-

5. Phải thu ngắn hạn khác

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	184.219.000	-	47.178.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	220.352.231		425.701.563	
Phải thu tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước"	12.051.292.336		33.051.409.000	
Đặt cọc thuê đất tại KCN Tân Đức	42.706.080.000		21.353.040.000	-
Phải thu khác	465.399.603		469.515.424	-
Cộng	55.627.343.170	-	55.346.843.987	-
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan - Xem thêm mục VII	42.893.224.600		21.400.218.000	

006495
CÔNG TY
CỔ PHẦN
SONADEZI
LONG THÀNH
ĐỒNG NAI

6. **Nợ xấu**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	14.498.100.303	3.863.327.383	6.160.818.583	-
Cộng	14.498.100.303	3.863.327.383	6.160.818.583	-

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

	Cuối kỳ		Đầu năm		Thời gian quá hạn
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty CP Cơ Điện Hoàng Hưng	14.131.359.466	3.863.327.383	5.794.077.746	-	>03 năm
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	366.740.837	-	>03 năm
Cộng	14.498.100.303	3.863.327.383	6.160.818.583	-	



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

7. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	172.835.000	-	201.235.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	75.334.845.661	-	75.334.845.661	-
Thành phẩm bất động sản	40.369.896.875	-	40.369.896.875	-
Hàng hóa	713.833.084		1.407.797.497	-
Cộng	116.591.410.620	-	117.313.775.033	-

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

8. Tài sản dở dang dài hạn**a) Xây dựng cơ bản dở dang**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Hạng mục mua sắm tài sản cố định	21.818.182	-
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	997.633.877	6.379.239.752
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	13.892.726.361	9.872.934.261
Hạng mục xây dựng khu dân cư	287.530.270	-
Hạng mục Dự án cây xăng KCNLT	16.705.621	-
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	3.101.248.448	34.978.700.979
Hạng mục xây dựng CCN Long Phước	285.796.366.800	257.989.957.341
Hạng mục dự án khu nhà ở Sonadezi Long Thành	1.204.719.144	1.204.719.144
Hạng mục dự án Khu phức hợp CN Long Thành	9.000.000	9.000.000
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng KCN Châu Đức	13.721.752.363	4.055.526.814
Hạng mục dự án Khu đô thị Sona Riverview	732.479.562	732.479.562
Cộng	319.781.980.628	315.222.557.853

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

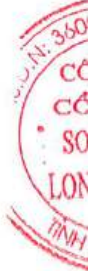
Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	588.225.939.299	15.364.236.939	12.562.058.270	7.128.468.673	303.709.049	623.584.412.230
Tăng trong kỳ	22.089.230.720	2.828.835.513	-	45.000.000	-	24.963.066.233
Đầu tư mua sắm						-
Đầu tư XD/CB hoàn thành	22.089.230.720	2.828.835.513		45.000.000		24.963.066.233
Giảm trong kỳ	(1.066.983.144)				-	(1.066.983.144)
Số dư cuối kỳ	609.248.186.875	18.193.072.452	12.562.058.270	7.173.468.673	303.709.049	647.480.495.319
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	277.186.398.510	11.498.570.219	7.001.123.455	4.424.548.051	303.709.049	300.414.349.284
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	409.626.499.812	12.935.970.219	9.340.091.455	5.343.795.716	303.709.049	437.550.066.251
Khấu hao trong kỳ	16.357.136.891	480.061.000	695.121.000	423.390.335	-	17.955.709.226
Giảm trong kỳ	(229.852.532)					(229.852.532)
Số dư cuối kỳ	425.753.784.171	13.416.031.219	10.035.212.455	5.767.186.051	303.709.049	455.275.922.945
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	178.599.439.487	2.428.266.720	3.221.966.815	1.784.672.957	-	186.034.345.979
Tại ngày cuối kỳ	183.494.402.704	4.777.041.233	2.526.845.815	1.406.282.622	-	192.204.572.374



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Cuối kỳ VND
Nguyên giá:				
Nhà	904.355.993.903	72.984.733.869		977.340.727.772
Cơ sở hạ tầng	21.990.525.015	10.347.275		22.000.872.290
Cộng	926.346.518.918	72.995.081.144	-	999.341.600.062
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	418.456.340.932	41.959.705.635		460.416.046.567
Cơ sở hạ tầng	10.073.790.000	1.243.449.000		11.317.239.000
Cộng	428.530.130.932	43.203.154.635	-	471.733.285.567
Giá trị còn lại:				
Nhà	485.899.652.971			516.924.681.205
Cơ sở hạ tầng	11.916.735.015			10.683.633.290
Cộng	497.816.387.986			527.608.314.495

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

11. Chi phí trả trước

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	10.544.281.025	6.654.200.870
Chi phí trả trước kinh doanh đất	3.415.228.596	-
Chi phí quản lý VPCTy	2.550.000	671.894.593
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	3.340.694.578	5.941.559.103
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Châu Đức	3.785.807.851	40.747.174
b) Dài hạn	213.817.566.096	209.672.579.389
Chi phí trả trước kinh doanh đất	47.237.718.079	40.561.175.691
Chi phí quản lý VPCTy	638.775.550	836.992.406
Chi phí trả trước đền bù đất KCNLT	13.768.344.539	14.205.123.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	2.786.083.071	2.841.954.507
Chi phí trả trước kinh doanh CH xăng dầu	189.319.631	325.690.631
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	148.829.972.751	150.534.290.140
Chi phí trả trước dự án Khu phức hợp Long Thành	367.352.475	367.352.475
Cộng	224.361.847.121	216.326.780.259

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	10.898.484.368	11.084.353.060
Cộng	10.898.484.368	11.084.353.060

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Kỹ Thuật SEEN	4.581.873.086	4.581.873.086	-	-
Công ty TNHH Thịnh Phong	4.101.225.825	4.101.225.825	2.501.825.583	2.501.825.583
Cty TNHH Thiên Trường Phát	2.863.699.118	2.863.699.118	-	-
Các nhà cung cấp khác	10.102.410.393	10.102.410.393	16.007.030.388	16.007.030.388
Cộng	21.649.208.422	21.649.208.422	18.508.855.971	18.508.855.971
Trong đó, phải trả cho người bán là các bên liên quan - xem thêm mục VII	400.498.434	400.498.434	6.404.646.490	6.404.646.490

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/09/2025		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT được khấu trừ		1.579.605.248	20.393.145.625	22.348.533.623	3.534.993.246	
Thuế GTGT phải nộp	-	-	8.213.846.545	8.213.846.545		-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	11.720.864.314	21.196.878.713	22.486.815.809		10.430.927.218
Thuế thu nhập cá nhân	-	873.635.250	2.008.555.367	2.756.759.617	-	125.431.000
Tiền thuế đất, tiền sử dụng đất	-	13.660.918.596	172.188.760	13.833.107.356	-	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	120.760.435	685.811.058	685.250.957	-	121.320.536
Cộng	-	26.376.178.595	32.282.280.443	47.980.780.284	-	10.677.678.754



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

15. Chi phí phải trả

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	44.359.887.781	45.502.692.243
Tiền thuê đất bổ sung tại KCN Long Thành	44.265.169.191	44.265.169.191
Các khoản trích trước khác	94.718.590	1.237.523.052
b) Dài hạn	8.519.263.036	9.356.992.088
Chi phí trích trước kinh doanh nhà xưởng	8.519.263.036	9.356.992.088
Cộng	52.879.150.817	54.859.684.331

16. Phải trả khác

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	24.483.592.433	6.706.897.466
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	287.843.000	227.321.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	23.965.108.280	5.008.768.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	230.641.153	1.470.807.866
b) Dài hạn	288.144.879.947	275.228.420.469
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	130.311.354.643	111.549.209.165
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	157.833.525.304	163.679.211.304
Cộng	312.628.472.380	281.935.317.935

Trong đó, phải trả khác là các bên liên
quan - xem thêm mục VII

30.000.000

60.000.000

17. Quỹ Khen thưởng, phúc lợi

	Tại ngày 30/09/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2025
	21.895.475.698	12.130.169.000	9.714.838.968	19.480.145.666
Cộng	21.895.475.698	12.130.169.000	9.714.838.968	19.480.145.666

18. Doanh thu chưa thực hiện

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	37.258.777.870	25.626.680.960
Doanh thu cho thuê đất	37.258.777.870	25.626.680.960
b) Dài hạn	600.194.965.017	619.415.023.667
Doanh thu cho thuê đất	600.194.965.017	619.415.023.667
Cộng	<u>637.453.742.887</u>	<u>645.041.704.627</u>

19. Vay và nợ thuê tài chính

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	70.598.912.785	78.872.555.560
b) Dài hạn	122.699.714.619	130.516.865.068
Cộng	<u>193.298.627.404</u>	<u>209.389.420.628</u>
Trong đó, vay và nợ thuê tài chính các bên liên quan		
- xem thêm mục VII	53.727.761.683	42.551.864.909

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2024	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	74.021.585.396	239.930.061.577	588.262.761.259
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	104.572.311.833	104.572.311.833
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.359.000.000	(10.359.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(13.881.611.000)	(13.881.611.000)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(54.689.080.000)	(54.689.080.000)
Tại ngày 01/01/2025	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	84.380.585.396	271.418.368.410	630.110.068.092
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	93.405.446.127	93.405.446.127
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.457.000.000	(10.457.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.130.169.000)	(12.130.169.000)
Chia cổ tức năm trước 30%	-	-	-	-	(82.033.620.000)	(82.033.620.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2025	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Tại ngày 30/09/2025	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	94.837.585.396	266.048.711.537	635.197.411.219



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

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

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	291.148.400.000	291.148.400.000

d) Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	29.114.840	29.114.840
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	29.114.840	29.114.840
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(1.770.300)	(1.770.300)
Số lượng cổ phiếu quỹ đã bán ra công chúng		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.344.540	27.344.540
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	27.344.540	27.344.540
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 VND	10.000 VND

e) Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Q3/2025	Q3/2024
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	32.745.445.215	24.479.826.830
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(6.549.089.043)	(2.839.659.912)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	26.196.356.172	21.640.166.918
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	27.344.540	27.344.540
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	958	791

21. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Q3/2025	Q3/2024
Tổng doanh thu	135.626.617.961	124.426.027.517
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	135.626.617.961	124.426.027.517
<i>Trong đó:</i>		
- Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	19.495.323.038	18.124.709.916
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCNLT	59.136.083.577	49.787.766.419
- Doanh thu kinh doanh nước	20.676.195.000	21.040.043.500
- Doanh thu kinh doanh xử lý nước thải	17.802.487.094	16.903.902.872
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN		
Châu Đức	3.003.518.208	2.636.791.784
- Doanh thu kinh doanh nhà, đất	1.268.083.680	1.121.817.333
- Doanh thu kinh doanh xăng dầu	14.202.927.364	14.768.995.693
- Doanh thu khác	42.000.000	42.000.000

2. Giá vốn hàng bán

	Q3/2025	Q3/2024
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	13.620.554.016	16.363.695.028
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCNLT	16.646.639.196	20.158.120.836
Giá vốn kinh doanh nước	19.131.863.500	19.286.100.440
Giá vốn kinh doanh xử lý nước thải	14.957.823.950	14.405.229.424
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	5.166.498.490	4.099.173.053
Giá vốn kinh doanh nhà, đất	713.970.207	1.182.751.653
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	13.809.002.650	14.538.686.599
Giá vốn khác	157.856.306	162.207.616
Cộng	84.204.208.315	90.195.964.649

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Q3/2025	Q3/2024
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	46.014.768	50.545.763
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	246.994.314	442.329.202
Lãi chênh lệch tỷ giá	82.012	-
Cổ tức	-	6.299.348.800
Cộng	293.091.094	6.792.223.765

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Q3/2025	Q3/2024
Chi phí tiền vay	1.332.567.368	983.129.423
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	222.425
Cộng	1.332.567.368	983.351.848

5. Chi phí bán hàng

	Q3/2025	Q3/2024
Chi phí bán hàng KD đất, nhà xưởng	1.496.540.064	657.952.696
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	196.148.148	205.504.074
Cộng	1.692.688.212	863.456.770

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Q3/2025	Q3/2024
Chi phí nhân viên quản lý	6.686.990.544	7.122.069.000
Chi phí vật liệu quản lý	341.445.932	448.134.607
Chi phí đồ dùng văn phòng	320.778.051	275.828.141
Chi phí khấu hao tài sản cố định	598.318.000	536.243.581
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.037.900.510	594.166.778
Chi phí khác	1.270.002.660	1.087.418.610
Cộng	10.255.435.697	10.063.860.717

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	<u>Q3/2025</u>	<u>Q3/2024</u>
Thu vi phạm hợp đồng	1.694.758.507	45.092.289
Thu khác	1.159.792.594	11.000.001
Cộng	2.854.551.101	56.092.290

8. Chi phí khác

	<u>Q3/2025</u>	<u>Q3/2024</u>
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	6.000.000
Các khoản khác	145.385.596	-
Cộng	145.385.596	6.000.000

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Q3/2025</u>	<u>Q3/2024</u>
Chi phí hàng thương mại	13.511.980.686	14.279.823.144
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.304.908.845	10.218.276.492
Chi phí nhân công	6.686.990.544	7.122.069.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.615.269.180	20.415.684.234
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.274.305.964	46.503.262.275
Chi phí khác bằng tiền	3.758.877.005	2.584.166.991
Cộng	96.152.332.224	101.123.282.136

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	116.078.130.628	98.721.250.147
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.670.316.419	951.934.996
- Các khoản điều chỉnh giảm	(8.314.368.000)	(18.395.348.800)
Thu nhập chịu thuế	112.434.079.047	81.277.836.343
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	22.486.815.809	16.255.567.269

VII. THÔNG TIN KHÁC

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

1. Thông tin về các bên liên quan

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

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

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		
Quỹ ĐTPT Đồng Nai	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	20.000.000.000	20.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng - Xem thêm mục V.3		
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	610.800	-
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình		177.033.750
Cộng	610.800	177.033.750
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm mục V.5		
Đặt cọc thuê đất - Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	42.706.080.000	21.353.040.000
Tiền lãi dự thu của Quỹ ĐTPT Đồng Nai	184.219.000	47.178.000
Tiền điện Công ty CP xây dựng Đồng Nai	2.925.600	-
Cộng	42.893.224.600	21.400.218.000
	Cuối kỳ	Đầu năm
Trả trước ngắn hạn cho người bán - Xem thêm mục V.4		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	5.215.409.207	-
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	4.290.418.884	-
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	695.849.898	-
Cộng	10.201.677.989	-
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả ngắn hạn cho người bán - Xem thêm mục V.14		
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	273.251.880	243.202.500
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	109.404.000	100.335.484
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	10.141.200	5.572.800
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	4.600.800	6.264.000
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.100.554	-
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	3.816.911.534
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	-	2.232.360.172
Cộng	400.498.434	6.404.646.490

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

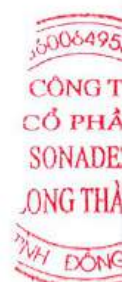
	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Phải trả ngắn hạn khác - Xem thêm mục V.16		
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	30.000.000	30.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	-	30.000.000
Cộng	30.000.000	60.000.000

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Các khoản đi vay		
Quỹ ĐTPT Đồng Nai	53.727.761.683	42.551.864.909
Cộng	53.727.761.683	42.551.864.909

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	2.750.876.484	3.045.556.803
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	480.255.803	445.295.896
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	3.277.553	-
Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	909.212	-
Cộng	3.235.319.052	3.490.852.699

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Mua hàng:		
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	56.614.102.300	60.013.394.500
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	43.452.720.404	42.315.179.674
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	10.480.616.466	(76.616.834)
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	6.805.910.480	(56.437.496)
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.846.714.972	5.846.714.972
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	4.544.302.009	40.930.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	821.003.226	1.124.200.000
Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền		210.000.000
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai		(42.322.300)
Cộng	128.565.369.857	109.375.042.516



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty CP Phát triển KCN	46.071.000.000	30.714.000.000
Quỹ Đầu tư phát triển Đồng Nai	5.094.900.000	3.396.600.000
HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	229.653.000	161.160.000
Cộng	51.395.553.000	34.271.760.000

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

Tên	Chức vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch	162.000.000	162.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên	162.000.000	162.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	162.000.000	162.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	162.000.000	162.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên	162.000.000	162.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên	162.000.000	162.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên	162.000.000	162.000.000
Cộng		1.134.000.000	1.134.000.000

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

Tên	Chức vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	1.109.098.000	1.104.638.000
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	962.483.963	1.043.154.814
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	889.903.000	125.400.000
Bà Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc	752.961.000	125.400.000
	Phó Tổng Giám đốc		
	– Miễn nhiệm từ ngày 15 tháng 12 năm 2023		76.666.667
Ông Huỳnh Long Đức		-	
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	735.000.000	732.100.000
Cộng		4.449.445.963	3.207.359.481

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập Ban kiểm soát

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

Năm nay

Năm trước

Tiền lương và các chi phí hoạt động

897.500.000

892.100.000

Long Thành, ngày 15 tháng 10 năm 2025



TIÊU THỊ CẨM ANH
Người lập biểu



PHẠM TRẦN HƯNG THỊNH
Kế toán trưởng



PHẠM ANH TUẤN
Tổng Giám đốc

