

Số: 532.../SZB-TKCT

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tp. Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ: 0251 3834 700 Fax: 0251 3835 164
- E-mail: marketing@szb.com.vn
- Người thực hiện công bố thông tin: Bà Đinh Thị Diễm Hương – Người được ủy quyền CBTT.
- Loại thông tin công bố:
☒ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ 24h ☐ Theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính Quý III năm 2026.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/10/2026 tại đường dẫn: <https://szb.com.vn/vn/bao-cai-tai-chinh.html>.

Chúng 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.

*** Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính Quý III năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;
- Văn bản giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT.



NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

Đinh Thị Diễm Hương

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
SONADE
ZI LONG
BÌNH**

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN SONADEZI
LONG BÌNH
DN: C=VN, S=ĐỒNG NAI,
L=Long Hưng, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN SONADEZI
LONG BÌNH,
OID.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:3601867699
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2026-10-16 10:23:10
Foxit Reader Version: 9.7.1

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH

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

Số: 533./SZB-TKCT

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tp. Đồng Nai.
- Điện thoại liên hệ: 02513 834 700 Fax: 02513 835 164
- Email: marketing@szb.com.vn Website: www.szb.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý III năm 2026

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

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

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

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

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

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

☒ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có ☐ Không

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

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/10/2026 tại đường dẫn: <https://szb.com.vn/vn/bao-cai-tai-chinh.html>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Không
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất): Không
- Ngày hoàn thành giao dịch: Không

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính Quý III năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;
- Văn bản giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT



Đinh Thị Diễm Hương

CÔNG TY
CỔ PHẦN
SONADEZI
LONG BÌNH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH
DN: C=VN, S=ĐỒNG NAI, L=Long Hưng, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH, O=SONADEZI LONG BÌNH, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3601867699
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-16 10:22:17
Foxit Reader Version: 9.7.1

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH

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

Số: 517th/SZB-TCKT
V/v Giải trình bổ sung tình hình biến động
lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

Đồng Nai, ngày 13 tháng 10 năm 2026

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

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

Đvt: đồng

STT	Nội dung	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Tỷ lệ Chênh lệch
1	Doanh thu và thu nhập khác	152.036.817.328	106.603.207.711	Tăng 42,62%
2	Tổng chi phí	86.457.275.463	71.861.069.609	Tăng 20,31%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	55.638.497.749	27.741.217.550	Tăng 100,56%

Doanh thu và thu nhập khác tăng 45.433.609.617 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 42,62% so với cùng kỳ; Giá vốn dịch vụ tăng 11.838.731.284 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 18,63%; Chi phí tài chính và Chi phí khác tăng 1.155.452.424 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 194,28%; Chi phí bán hàng và quản lý tăng 1.602.022.146 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 20,79%, dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2026 tăng 100,56% so với cùng kỳ năm 2025.

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TK.HĐQT (P/hợp công bố TT);
- Lưu VT, TCKT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Bá Chuyên



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hoà 2, Phường Điện thoại: +84 251 383 4700
Long Hưng, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam. E-mail: info@szb.com.vn
Website: www.szb.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3 NĂM 2026



Tháng 10/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH QUÝ 3/2026

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		688.262.899.285	494.406.873.133
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	281.714.444.568	215.422.115.125
1.	Tiền	111		21.714.444.568	30.422.115.125
2.	Các khoản tương đương tiền	112		260.000.000.000	185.000.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		330.511.703.563	191.209.145.206
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	V.2a	330.511.703.563	191.209.145.206
4.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5.	Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6.	Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		73.598.479.890	52.105.841.505
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20.088.581.984	21.389.681.990
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	53.976.850.437	31.131.922.651
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	169.690.867	220.880.262
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(636.643.398)	(636.643.398)
7.	Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140		118.024.000	6.277.953.245
1.	Hàng tồn kho	141	V.6	118.024.000	6.277.953.245
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V.	Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1.	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2.	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3.	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI.	Tài sản ngắn hạn khác	160		2.320.247.264	29.391.818.052
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162	V.15	679.454.447	18.398.300.883
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	1.640.792.817	10.993.517.169
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A KCN Biên Hoà 2, Phường Long Hưng, Thành Phố Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2026**Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)****MST: 3601867699**

Mẫu số B01a-DN

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)
B - TÀI SẢN DÀI HẠN		200		1.401.396.295.063	1.359.596.469.637
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng		211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn		212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc		213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn		214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác		215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		216		-	-
II. Tài sản cố định		220		377.666.496.492	387.201.841.093
1. Tài sản cố định hữu hình		221	V.7	348.387.840.089	357.892.126.243
Nguyên giá		222		1.033.001.943.350	1.014.922.902.408
Giá trị hao mòn lũy kế		223		(684.614.103.261)	(657.030.776.165)
2. Tài sản cố định thuê tài chính		224		-	-
Nguyên giá		225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình		227	V.8	29.278.656.403	29.309.714.850
Nguyên giá		228		95.303.110.266	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế		229		(66.024.453.863)	(65.251.395.416)
III. Tài sản sinh học dài hạn		230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ		231		-	-
a. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành		232		-	-
b. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành		233		-	-
Nguyên giá		234		-	-
Giá trị khấu hao lũy kế		235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn		236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn		237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn		238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư		240	V.9	175.471.541.234	181.200.800.707
Nguyên giá		241		245.409.216.620	240.913.385.636
Giá trị hao mòn lũy kế		242		(69.937.675.386)	(59.712.584.929)
V. Tài sản dở dang dài hạn		250		56.425.460.882	54.583.199.973
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		252	V.10	56.425.460.882	54.583.199.973
VI. Đầu tư tài chính dài hạn		260		124.869.194.313	128.346.383.480
1. Đầu tư vào công ty con		261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		263	V.2b	124.869.194.313	128.346.383.480
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác		270		666.963.602.142	608.264.244.384
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn		271	V.11	663.922.911.398	605.223.553.640
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		272	V.12	3.040.690.744	3.040.690.744
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác		274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)		280		2.089.659.194.348	1.854.003.342.770

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A KCN Biên Hoà 2, Phường Long Hưng, Thành Phố Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2026**Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)****MST: 3601867699**

Mẫu số B01a-DN

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)
C -	NỢ PHẢI TRẢ	300		1.305.836.440.446	1.073.902.764.327
I.	Nợ ngắn hạn	310		253.776.992.376	224.147.654.049
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	10.699.103.979	74.268.438.680
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14a	78.321.080.523	16.466.709.598
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		34.200.000	-
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	38.697.862.069	21.967.198.864
5.	Phải trả người lao động	315	V.16	5.395.978.954	14.193.313.146
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	15.536.934.971	15.257.453.720
7.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18a	39.809.596.725	34.142.598.536
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a	11.528.939.553	11.342.199.195
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		32.708.288.204	19.673.493.924
12.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.20	21.045.007.398	16.836.248.386
14.	Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		1.052.059.448.070	849.755.110.278
1.	Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4.	Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6.	Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18b	872.294.243.666	733.306.664.911
8.	Phải trả dài hạn khác	338	V.19b	26.545.471.732	22.318.471.732
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		153.219.732.672	94.129.973.635
10.	Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11.	Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A KCN Biên Hoà 2, Phường Long Hưng, Thành Phố Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2026**Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)****MST: 3601867699**

Mẫu số B01a-DN

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		783.822.753.902	780.100.578.443
1. Vốn góp của chủ sở hữu		411		300.000.000.000	300.000.000.000
	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>	<i>V.21</i>	<i>300.000.000.000</i>	<i>300.000.000.000</i>
	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>411b</i>		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần		412	V.21	5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu		414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình		415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển		418	V.21	235.348.978.991	184.919.978.991
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		420	V.21	242.861.143.005	289.567.967.546
	<i>- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>420a</i>		<i>92.035.967.546</i>	<i>87.853.438.909</i>
	<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>420b</i>		<i>150.825.175.459</i>	<i>201.714.528.637</i>
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		440		2.089.659.194.348	1.854.003.342.770

Đồng Nai, ngày 13 tháng 10 năm 2026

Đinh Nguyễn Hoàng Thiên
Người lập**Đặng Hải Bằng**
Kế toán trưởng**Nguyễn Bá Chuyên**
Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3/2026

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
			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	01	VI.1	143.027.936.471	103.764.497.844	405.618.710.809	311.000.824.393
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		143.027.936.471	103.764.497.844	405.618.710.809	311.000.824.393
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	75.400.919.946	63.562.188.662	212.941.838.771	172.632.717.840
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		67.627.016.525	40.202.309.182	192.676.872.038	138.368.106.553
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	8.478.859.620	2.393.305.137	21.644.741.119	11.160.058.612
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	1.750.186.335	594.722.911	5.147.523.149	2.067.910.684
Trong đó: chi phí lãi vay	24		1.750.186.335	594.722.911	5.147.523.149	2.067.910.684
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.588.387.656	1.064.119.057	5.321.223.907	1.962.909.487
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	7.717.781.526	6.640.027.979	20.758.711.577	20.326.810.341
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 - (23 + 25 + 26)}	30		65.049.520.628	34.296.744.372	183.094.154.524	125.170.534.653
12. Thu nhập khác	31	VI.7	530.021.237	445.404.730	1.555.478.967	1.158.965.697
13. Chi phí khác	32	VI.8	-	11.000	-	6.156.481
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		530.021.237	445.393.730	1.555.478.967	1.152.809.216
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		65.579.541.865	34.742.138.102	184.649.633.491	126.323.343.869
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		9.941.044.116	7.000.920.552	33.824.458.032	25.428.363.555
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		55.638.497.749	27.741.217.550	150.825.175.459	100.894.980.314
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.855	925	5.028	3.363
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.855	925	5.028	3.363

Đồng Nai, ngày 13 tháng 10 năm 2026


Đinh Nguyễn Hoàng Thiên
Người lập

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởngNguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ 3/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
			Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		184.649.633.491	126.323.343.869
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		39.015.471.022	34.325.819.902
Các khoản dự phòng	03		-	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(21.545.683.890)	(11.057.039.729)
Chi phí lãi vay	06		5.147.523.149	2.067.910.684
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		207.266.943.772	151.660.034.726
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.578.932.403	(11.099.985.175)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6.159.929.245	237.220.160
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		190.113.158.288	143.492.711.476
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(58.699.357.758)	9.571.513.116
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay đã trả	14		(5.092.321.320)	(2.189.728.271)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(31.949.672.032)	(14.373.982.539)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	10.530.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.894.240.988)	(6.619.333.444)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		305.483.371.610	270.688.980.049
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(62.070.110.184)	(108.653.279.056)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		17.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(616.432.931.507)	(372.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		478.226.164.383	248.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		3.477.189.167	-
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		20.431.983.566	12.075.695.894
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(176.349.795.484)	(220.577.583.162)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả 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		95.641.775.800	41.335.256.459
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(23.517.222.483)	(8.849.128.785)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(134.965.800.000)	(90.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(62.841.246.683)	(57.513.872.326)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		66.292.329.443	(7.402.475.439)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		215.422.115.125	254.975.301.936
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		281.714.444.568	247.572.826.497

Đồng Nai, ngày 13 tháng 10 năm 2026

Đinh Nguyễn Hoàng Thiên
Người lập

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo:

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi thuộc Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp).
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 ngày 01 tháng 07 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính thành phố Đồng Nai) cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 05 năm 2026.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 300.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

	VND			
	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	46,22%	138.670.000.000	46,22%
Quỹ đầu tư phát triển Thành Phố Đồng Nai	9.000.000.000	3%	9.000.000.000	3%
Cổ đông khác	152.330.000.000	50,78%	152.330.000.000	50,78%
Cộng	300.000.000.000	100%	300.000.000.000	100%

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 1, đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Thành Phố Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 98 người (31/12/2025: 95 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Thu gom rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại, không chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm);
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp nhận và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Cho thuê xe có động cơ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).
- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại (không hoạt động và chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại);
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng nhà để ở, nhà không để ở;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Dịch vụ vệ sinh khác: Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan;
- Dịch vụ cảnh quan;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác (trừ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát xây dựng; chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định);
- Vệ sinh chung nhà cửa.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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.

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. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính tại ngày 30 tháng 09 năm 2026. Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán và các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. 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.

2. 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, 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.

3. Nợ phải thu**Nguyên tắc ghi nhận**

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

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, 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.

4. Hàng tồn kho**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

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.

5. 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

Tài sản cố định hữu hình ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. 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.

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 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	06 - 39 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 - 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 30 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 10 năm

6. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại các khu công nghiệp Biên Hòa, Gò Dầu và Xuân Lộc.

Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất từ 30 - 50 năm.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (02 - 05 năm).

7. Thuê tài sản**Phân loại thuê tài sản**

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

8. Cho thuê tài sản**Cho thuê hoạt động**

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên Báo cáo tình hình tài chính theo cách phân loại tài sản của Công ty.

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

9. Bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Thời gian khấu hao ước tính cho nhà cửa, vật kiến trúc là 05 - 20 năm.

10. Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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.

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 và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; tiền thuê đất trả trước; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí hạ tầng. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại khu công nghiệp Châu Đức và khu công nghiệp Tân Đức, tiền thuê đất Nhà nước của khu công nghiệp Biên Hòa 2 và khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng;
- Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Thạnh Phú được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án;
- Chi phí hạ tầng khu công nghiệp là chi phí liên quan đến xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao từ Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp cho phần hạ tầng Công ty đang sử dụng. Chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án (45,5 năm);
- Chi phí trả trước khác được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

12. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán 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; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

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

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

13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai gồm tiền thuê đất của khu công nghiệp Gò Dầu và chi phí phải trả khác. Tiền thuê đất khu công nghiệp Gò Dầu được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp.

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.

15. 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 qui định trong Điều lệ Công ty. Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

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 theo Điều lệ Công ty, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật Việt Nam.

16. Doanh thu, thu nhập khác**Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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

- Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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;
- 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.

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.

17. 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.

18. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí nhân viên quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

19. Thuế**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- Cho lại thuê đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác đối với các doanh nghiệp chế xuất 0%
- Cung cấp nước sạch sản xuất 5%
- Cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác 10%

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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 có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

V. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	2.061.582	34.842.481
Tiền gửi ngân hàng (*)	21.712.382.986	30.387.272.644
Các khoản tương đương tiền (**)	260.000.000.000	185.000.000.000
Cộng	281.714.444.568	215.422.115.125

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

	Số cuối quý	Số đầu năm
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	17.330.086.724	10.154.933.524
Các ngân hàng khác	4.382.296.262	20.232.339.120
Cộng	21.712.382.986	30.387.272.644

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

	Số cuối quý
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 01 tháng	145.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 03 tháng	115.000.000.000
Cộng	260.000.000.000

2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn được chi tiết như sau:**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	326.698.947.946	187.500.000.000
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.812.755.617	3.709.145.206
Cộng	330.511.703.563	191.209.145.206

(*) Chi tiết các khoản tiền gửi có kỳ hạn như sau:

	Số cuối quý
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 06 tháng	306.698.947.946
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 12 tháng	20.000.000.000
Cộng	326.698.947.946

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	40.000.000.000	40.000.000.000
Góp vốn HTKD ICD Tân cảng - Long Bình	84.869.194.313	88.346.383.480
Cộng	124.869.194.313	128.346.383.480

- Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401205899 ngày 05 tháng 06 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận 40.000.000.000 đồng, tương ứng với 10% vốn điều lệ.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý khoản đầu tư do không có giá niêm yết trên thị trường và chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

- Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 đồng, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 đồng, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án. Đến ngày 30/09/2026, vốn đầu tư của dự án được thu hồi là 6.374.733.662 đồng, tương đương với tỷ lệ góp vốn của Công ty.

3. Phải thu của khách hàng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	6.192.556.030	6.199.631.980
Công ty TNHH Nova Buildings Việt Nam	4.165.875	2.437.892.016
Công Ty TNHH Yng Hua Việt Nam	2.276.908.233	841.308.207
Công Ty TNHH Electronic Tripod Việt Nam (Biên Hòa)	2.468.751.000	1.978.425.500
Các khách hàng khác	8.851.350.895	9.676.096.712
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan		
- Xem thêm mục VIII	294.849.951	256.327.575
Cộng	20.088.581.984	21.389.681.990

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất Chi Nhánh Vĩnh Cửu	44.805.568.694	30.219.243.194
Công ty TNHH Phòng cháy Trung Thịnh	804.234.124	576.000.000
Các khách hàng khác	3.430.800.267	336.679.457
Trả trước cho người bán là các bên có liên quan:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	217.995.802	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	4.718.251.550	-
Cộng	53.976.850.437	31.131.922.651

5. Phải thu khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	-	162.402.137
Tạm ứng	75.724.000	5.000.000
Dự thu lãi tiền gửi	-	3.709.145.206
Phải thu khác	93.966.867	53.478.125
Cộng	169.690.867	3.930.025.468

6. Hàng tồn kho

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	95.856.000	221.922.667
Hàng hóa	22.168.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	6.056.030.578
Cộng	118.024.000	6.277.953.245

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

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí tiền sử dụng đất khu dân cư Trảng Bom	-	5.022.450.000
Chi phí hạ tầng khu dân cư Trảng Bom	-	367.610.525
Chi phí đền bù khu dân cư Trảng Bom	-	261.107.516
Các chi phí khác tại khu dân cư Trảng Bom	-	404.862.537
Cộng	-	6.056.030.578

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	661.546.215.033	34.135.808.605	312.589.748.066	6.651.130.704	1.014.922.902.408
Tăng do mua sắm mới	-	99.119.000	-	403.850.000	502.969.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	14.561.759.597	-	3.448.307.367	-	18.010.066.964
Thanh lý, nhượng bán	-	(35.350.000)	(115.940.000)	(282.705.022)	(433.995.022)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối quý	676.107.974.630	34.199.577.605	315.922.115.433	6.772.275.682	1.033.001.943.350
Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng cập nhật đến 30/09/2026 là 390.884.989.822 VND.					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	431.410.702.228	12.624.262.665	206.870.300.194	6.125.511.078	657.030.776.165
Khấu hao trong năm	17.196.807.755	2.835.907.524	7.858.608.875	125.997.964	28.017.322.118
Thanh lý, nhượng bán	-	(35.350.000)	(115.940.000)	(282.705.022)	(433.995.022)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối quý	448.607.509.983	15.424.820.189	214.612.969.069	5.968.804.020	684.614.103.261
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	230.135.512.805	21.511.545.940	105.719.447.872	525.619.626	357.892.126.243
Tại ngày cuối quý	227.500.464.647	18.774.757.416	101.309.146.364	803.471.662	348.387.840.089

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Mua trong năm	-	742.000.000	742.000.000
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối quý	94.378.489.156	924.621.110	95.303.110.266
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	65.068.774.306	182.621.110	65.251.395.416
Khấu hao trong năm	748.486.083	24.572.364	773.058.447
Số cuối quý	65.817.260.389	207.193.474	66.024.453.863
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	29.309.714.850	-	29.309.714.850
Số cuối quý	28.561.228.767	717.427.636	29.278.656.403

Nguyên giá các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết cập nhật đến 30/09/2026 là 34.434.543.199 VND.

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 30/09/2026	Tăng, giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2026
Nguyên giá:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	78.954.116.735		78.954.116.735
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thanh Phú	102.487.264.447	4.319.905.058	98.167.359.389
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	63.967.835.438	175.925.926	63.791.909.512
Cộng	245.409.216.620	4.495.830.984	240.913.385.636
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	49.142.300.520	3.049.612.686	46.092.687.834
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thanh Phú	13.993.174.257	4.484.978.277	9.508.195.980
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	6.802.200.609	2.690.499.494	4.111.701.115
Cộng	69.937.675.386	10.225.090.457	59.712.584.929
Giá trị còn lại:			
Khoản mục	Số cuối quý		Số đầu năm
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	29.811.816.215		32.861.428.901
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thanh Phú	88.494.090.190		88.659.163.409
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	57.165.634.829		59.680.208.397
Cộng	175.471.541.234		181.200.800.707

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối quý	Số đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang:		
Xây dựng cơ bản:		
Công trình Khu công nghiệp Thạnh Phú	43.276.096.302	41.680.048.488
Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu	-	12.270.809.234
Công trình Khu công nghiệp Châu Đức	12.849.705.010	275.488.304
Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc	197.917.492	341.313.431
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	101.742.078	15.540.516
Cộng	56.425.460.882	54.583.199.973

11. Chi phí chờ phân bổ

	Số cuối quý	Số đầu năm
Dài hạn:		
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Thạnh Phú	417.369.561.048	348.618.881.826
Tiền thuê đất khu công nghiệp Tân Đức	170.527.680.237	173.407.471.881
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Gò Dầu	20.062.819.781	20.857.314.386
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Biên Hòa 2	13.241.083.985	13.756.294.853
Tiền thuê đất khu công nghiệp Châu Đức	10.559.189.056	10.806.052.891
Chi phí khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.312.355.836	3.395.860.605
Công cụ, dụng cụ	426.826.433	360.089.364
Các khoản khác	28.423.395.022	34.021.587.834
Cộng	663.922.911.398	605.223.553.640

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời về tiền thuê đất khu công nghiệp Gò Dầu.

13. Phải trả người bán

Phải trả cho người bán	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	2.031.120.094	2.031.120.094	7.973.649.601	7.973.649.601
Công ty TNHH Tiên Triết	466.023.587	466.023.587	1.723.851.750	1.723.851.750
Công ty TNHH DVXD Đồng Thuận	432.300.093	432.300.093	7.254.130.455	7.254.130.455
Công Ty TNHH Thiên Trường Phát	1.075.345.737	1.075.345.737	1.542.181.538	1.542.181.538
Công Ty TNHH MTV Đức Tín Nghĩa	474.843.703	474.843.703	3.150.423.066	3.150.423.066
Công Ty TNHH Huỳnh Phúc Điền	1.357.577.004	1.357.577.004	774.848.270	774.848.270
Các đối tượng khác	3.976.557.372	3.976.557.372	27.736.243.096	27.736.243.096
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục VIII	885.336.389	885.336.389	24.113.110.904	24.113.110.904
Cộng	10.699.103.979	10.699.103.979	74.268.438.680	74.268.438.680

14. Người mua trả tiền trước

	Số cuối quý	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Ông Mạch Đức Định	-	16.240.213.634
Các đối tượng khác	78.321.080.523	226.495.964
Cộng	78.321.080.523	16.466.709.598

15. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	679.454.447	10.488.644.281	(28.207.490.717)	18.398.300.883

	Tại ngày 30/09/2026 VND			Phát sinh trong năm VND			Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ VND	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	-	14.772.185.726	50.289.801.823	(7.310.125.380)	(28.207.490.717)	-	-	-
Thuế TNDN	-	23.407.681.864	33.662.055.895	(31.787.269.895)	-	-	21.532.895.864	-
Thuế TNCN	-	517.994.479	3.921.348.222	(3.837.656.743)	-	-	434.303.000	-
Tiền thuế đất	1.640.792.817	-	14.977.015.841	(5.624.291.489)	-	-	10.993.517.169	-
Thuế SDEPNN	-	-	-	-	-	-	-	-
Phí và lệ phí	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	1.640.792.817	38.697.862.069	102.850.221.781	(48.559.343.507)	(28.207.490.717)	10.993.517.169	21.967.198.864	-

16. Phải trả người lao động

Số dư cuối kỳ là quỹ tiền lương còn phải trả cho Cán bộ nhân viên của Công ty.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Trích trước tiền thuê đất KCN Gò Dầu	15.203.453.720	15.203.453.720
Chi phí phải trả khác	333.481.251	54.000.000
Cộng	15.536.934.971	15.257.453.720

18. Doanh thu chờ phân bổ

	Số cuối quý	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp:		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	14.413.410.224	14.413.545.872
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.382.142.722
Khu công nghiệp Thạnh Phú	13.604.294.933	10.563.929.972
Khu công nghiệp Xuân Lộc	3.409.748.846	782.979.970
Cộng	39.809.596.725	34.142.598.536

	Số cuối quý	Số đầu năm
b. Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp:		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	217.343.791.118	228.153.814.880
Khu công nghiệp Gò Dầu	173.831.365.482	180.117.972.522
Khu công nghiệp Thạnh Phú	383.373.421.037	302.002.684.280
Khu công nghiệp Xuân Lộc	97.745.666.029	23.032.193.229
Cộng	872.294.243.666	733.306.664.911

19. Phải trả khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê đất	6.000.000.000	5.046.611.800
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê nhà xưởng	4.990.000.000	4.300.000.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê văn phòng	324.500.000	85.000.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn nhà cung cấp	187.733.406	491.602.948
Các khoản phải trả, phải nộp khác	26.706.147	1.418.984.447
Cộng	11.528.939.553	11.342.199.195
b. Dài hạn:		
Nhận ký quỹ dài hạn thuê nhà xưởng	25.249.518.182	20.949.518.182
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng	700.953.550	773.953.550
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng là các bên liên quan – xem thêm mục VIII	95.000.000	95.000.000
Nhận ký quỹ dài hạn thuê đất	500.000.000	500.000.000
Cộng	26.545.471.732	22.318.471.732

20. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	16.836.248.386	16.181.141.033
Trích lập trong năm	12.103.000.000	10.230.000.000
Tăng khác	-	10.530.000
Sử dụng trong năm	(7.894.240.988)	(6.619.333.444)
Số dư cuối quý	21.045.007.398	19.802.337.589

21. Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2025	300.000.000.000	5.612.631.906	125.925.319.757	247.078.098.143	678.616.049.806
Lãi trong năm 2025				201.714.528.637	201.714.528.637
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn			58.994.659.234	(58.994.659.234)	-
Chia cổ tức				(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Trích lập quỹ KTPL				(10.230.000.000)	(10.230.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	300.000.000.000	5.612.631.906	184.919.978.991	289.567.967.546	780.100.578.443
Lãi trong năm nay				150.825.175.459	150.825.175.459
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn			50.429.000.000	(50.429.000.000)	-
Chia cổ tức				(135.000.000.000)	(135.000.000.000)
Trích lập quỹ KTPL				(12.103.000.000)	(12.103.000.000)
Tại ngày 30/09/2026	300.000.000.000	5.612.631.906	235.348.978.991	242.861.143.005	783.822.753.902

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Doanh thu cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	88.463.317.742	68.850.939.709
Doanh thu kinh doanh nước	21.617.469.200	20.202.445.500
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, văn phòng và nhà máy xử lý nước thải, hoạt động khác	16.855.310.175	14.711.112.635
Doanh thu góp vốn kho ICD	16.091.839.354	-
Cộng	143.027.936.471	103.764.497.844
Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan - Xem thêm mục VIII	2.309.188.810	2.393.714.226

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Giá vốn cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	47.425.868.447	38.811.408.193
Giá vốn kinh doanh nước	20.335.114.652	19.671.121.155
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, NMXLNT	7.639.936.847	5.079.659.314
Cộng	75.400.919.946	63.562.188.662

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	8.429.117.265	2.351.589.043
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	49.742.355	41.716.094
Cộng	8.478.859.620	2.393.305.137

4. Chi phí tài chính

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí lãi vay	1.750.186.335	594.722.911
Cộng	1.750.186.335	594.722.911

5. Chi phí bán hàng

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.588.387.656	1.064.119.057
Cộng	1.588.387.656	1.064.119.057

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí cho nhân viên	1.279.742.277	1.172.200.655
Chi phí đồ dùng văn phòng	88.818.541	194.655.344
Chi phí khấu hao tài sản cố định	864.952.672	853.285.825
Chi phí thuế, phí và lệ phí	100.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.895.193.436	3.853.499.271
Chi phí khác	489.074.600	566.386.884
Cộng	7.717.781.526	6.640.027.979

7. Thu nhập khác

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Tiền điện	510.341.146	346.915.230
Thu nhập khác	19.680.091	98.489.500
Cộng	530.021.237	445.404.730

8. Chi phí khác

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí khác	-	11.000
Cộng	-	11.000

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí nhân công	9.053.882.773	7.239.879.384
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.151.110.861	11.539.351.812
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	61.824.202.353	51.735.879.274
Chi phí khác	677.893.141	761.042.228
Cộng	84.707.089.128	71.276.152.698

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH
Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Thành Phố Đồng Nai
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026

Mẫu B 09a - DN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau: Lĩnh vực kinh doanh bất động sản; Lĩnh vực kinh doanh nước sạch; Các lĩnh vực khác.

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

VIII. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quanMối quan hệ

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Công ty mẹ
2. Các công ty con, công ty liên doanh, liên kết với Tổng Công ty Sonadezi Công ty trong nội bộ tập đoàn
3. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Phải thu của khách hàng - Xem thêm mục V.3:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	202.132.350	206.711.400
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	76.398.525	45.993.675
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	-	3.622.500
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	9.737.385	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	3.107.795	-
Công Ty Cổ Phần Sonadezi An Bình	3.473.896	-
Cộng	294.849.951	256.327.575

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Xem thêm mục V.19:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	95.000.000	95.000.000
Cộng	95.000.000	95.000.000

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Phải trả người bán - Xem thêm mục V.13:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	-	14.053.755.910
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	8.581.194.440
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	713.213.320	701.917.480
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	72.200.619	667.248.624
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	99.922.450	99.922.450
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	9.072.000
Cộng	885.336.389	24.113.110.904

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Thành Phố Đồng Nai

Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026

MST: 3601867699

Mẫu B 09a - DN

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	14.626.880.650	13.859.295.300
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	318.792.745	264.865.361
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	1.981.148.109	1.861.416.669
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	18.000.000	20.160.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	590.714.195
Cộng	16.944.821.504	16.596.451.525
	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Bán hàng:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.570.020.600	1.566.329.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	498.791.600	604.968.600
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	111.136.000	112.688.500
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	109.854.336	109.728.126
Công Ty Cổ Phần Sonadezi An Bình	5.068.422	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Đồng Nai	1.851.852	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	12.466.000	-
Cộng	2.309.188.810	2.393.714.226
	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chia cổ tức:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.673.262.500	3.782.175.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	189.108.000	126.072.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.269.305.000	1.512.870.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	11.346.552.000	7.564.368.000
Tổng Công ty Sonadezi	62.401.500.000	41.601.000.000
Cộng	81.879.727.500	54.586.485.000

Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và các nhân sự quản lý chủ chốt khác của Công ty được hưởng trong kỳ như sau:

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Thù lao của Hội đồng quản trị	126.000.000	126.000.000
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt khác	839.039.451	570.992.187
Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát	284.692.126	188.533.049

IX. 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.

Đồng Nai, ngày 13 tháng 10 năm 2026

Đinh Nguyễn Hoàng Thiên
Người lập

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

