

Số: 470.../SZB-TKCT

Đồng Nai, ngày 17 tháng 10 năm 2025

**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, Tỉnh 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: Ông Nguyễn Bá Chuyên - Tổng Giám đốc
- Loại thông tin công bố:
☒ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ 24h ☐ Theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính Quý III năm 2025.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/10/2025 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 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT.

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



Nguyễn Bá Chuyên

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: 469./SZB-TKCT

Đồng Nai, ngày 17 tháng 10 năm 2025

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 2025 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, tỉnh 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 2025

☒ 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 17/10/2025 tại đường dẫn: <https://szb.com.vn/vn/bao-cao-tai-chinh.html>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025.

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 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
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
Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Website: www.szb.com.vn

Điện thoại: +84 251 383 4700
Fax: +84 251 383 5164
E-mail: info@szb.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3 NĂM 2025



Tháng 10/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2025**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		574.720.248.536	448.015.505.307
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	247.572.826.497	254.975.301.936
1. Tiền	111		20.769.826.497	20.975.301.936
2. Các khoản tương đương tiền	112		226.803.000.000	234.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		217.500.000.000	93.500.000.000
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	V.2a	217.500.000.000	93.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		93.375.998.623	87.657.893.462
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20.270.691.104	19.460.146.035
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	37.257.110.083	31.676.254.094
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.5a	36.562.092.179	37.235.388.076
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(713.894.743)	(713.894.743)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		5.922.066.475	6.159.286.635
1. Hàng tồn kho	141	V.6	5.922.066.475	6.159.286.635
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.349.356.941	5.723.023.274
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.468.999.121	5.723.023.274
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		8.880.357.820	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2025**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.158.014.918.627	1.130.060.915.883
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		89.623.016.855	89.623.016.855
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 về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	89.623.016.855	89.623.016.855
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		387.795.036.830	402.303.590.999
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	358.235.826.626	371.995.894.712
<i>Nguyên giá</i>	222		1.005.889.913.046	992.238.143.646
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(647.654.086.420)	(620.242.248.934)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	29.559.210.204	30.307.696.287
<i>Nguyên giá</i>	228		94.561.110.266	94.561.110.266
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(65.001.900.062)	(64.253.413.979)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	102.089.713.002	108.255.209.335
<i>Nguyên giá</i>	231		159.316.812.513	159.316.812.513
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(57.227.099.511)	(51.061.603.178)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		73.388.685.767	15.458.627.104
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	73.388.685.767	15.458.627.104
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		40.000.000.000	40.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	40.000.000.000	40.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		465.118.466.173	474.420.471.590
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	462.077.775.429	471.379.780.846
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	3.040.690.744	3.040.690.744
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		1.732.735.167.163	1.578.076.421.190

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2025**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.053.454.137.043	899.460.371.384
I. Nợ ngắn hạn	310		285.592.905.537	186.629.042.973
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	17.127.755.669	52.347.932.160
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14a	120.348.469.442	14.023.333.594
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	18.050.771.260	7.156.754.410
4. Phải trả người lao động	314	V.16	2.833.697.105	17.897.873.147
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	15.203.453.720	15.266.453.720
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.18a	32.197.956.929	30.759.891.720
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	44.132.913.139	21.196.824.809
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		15.895.550.684	11.798.838.380
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	19.802.337.589	16.181.141.033
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		767.861.231.506	712.831.328.411
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
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.18b	678.999.940.777	658.893.156.602
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	22.233.471.732	15.699.768.182
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		66.627.818.997	38.238.403.627
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 và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai


Mã số thuế: 3601867699


BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2025**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

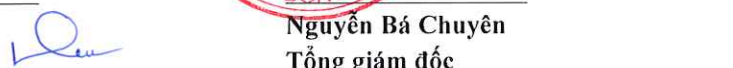
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		679.281.030.120	678.616.049.806
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	679.281.030.120	678.616.049.806
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.21	300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
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 quỹ	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	184.919.978.991	125.925.319.757
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	V.21	188.748.419.223	247.078.098.143
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		87.853.438.909	80.429.234.029
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		100.894.980.314	166.648.864.114
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.732.735.167.163	1.578.076.421.190

Đồng Nai, ngày 14 tháng 10 năm 2025




Hoàng Thị Thanh Liên
 Người lập


Đặng Hải Bằng
 Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Chuyên
 Tổng giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ 3/2025

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.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	103.764.497.844	93.552.990.406	311.000.824.393	410.900.855.946
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		103.764.497.844	93.552.990.406	311.000.824.393	410.900.855.946
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	63.562.188.662	56.143.730.935	172.632.717.840	180.146.581.447
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		40.202.309.182	37.409.259.471	138.368.106.553	230.754.274.499
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.393.305.137	1.739.780.756	11.160.058.612	8.322.155.674
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	594.722.911	736.304.933	2.067.910.684	2.596.706.031
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		594.722.911	736.304.933	2.067.910.684	2.596.706.031
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.064.119.057	396.811.556	1.962.909.487	3.864.765.614
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	6.640.027.979	6.391.235.675	20.326.810.341	21.175.622.625
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		34.296.744.372	31.624.688.063	125.170.534.653	211.439.335.903
11.	Thu nhập khác	31	VI.7	445.404.730	474.710.548	1.158.965.697	1.490.495.772
12.	Chi phí khác	32	VI.8	11.000	11.330	6.156.481	15.716
13.	Lợi nhuận khác	40		445.393.730	474.699.218	1.152.809.216	1.490.480.056
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		34.742.138.102	32.099.387.281	126.323.343.869	212.929.815.959
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		7.000.920.552	6.458.952.368	25.428.363.555	39.854.143.611
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		27.741.217.550	25.640.434.913	100.894.980.314	173.075.672.348
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		925	855	3.363	5.769
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		925	855	3.363	5.769

Đồng Nai, ngày 14 tháng 10 năm 2025

Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699


BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 3 năm 2025

		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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		34.742.138.102	32.099.387.281	126.323.343.869	212.929.815.959
2. Điều chỉnh cho các khoản						
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		11.539.351.812	10.600.146.317	34.325.819.902	31.427.698.242
Các khoản dự phòng	03			-	-	(1.065.703.916)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			-	-	
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.393.305.137)	(1.739.780.756)	(11.160.058.612)	(8.322.155.674)
Chi phí lãi vay	06		594.722.911	736.304.933	2.067.910.684	2.596.706.031
Các khoản điều chỉnh khác	07				-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động						
	08		44.482.907.688	41.696.057.775	151.557.015.843	237.566.360.642
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		13.582.090.847	(80.930.262.957)	(11.099.985.175)	(85.512.650.059)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		34.916.333	32.533.334	237.220.160	1.114.824.649
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		80.725.065.707	38.879.679.697	143.492.711.476	(41.586.370.175)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.341.946.481	1.542.276.977	9.571.513.116	10.761.616.978
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			-	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(696.674.567)	(736.304.933)	(2.189.728.271)	(2.759.597.536)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.277.172.319)	-	(14.373.982.539)	(27.629.837.592)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	10.530.000	2.700.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(939.417.588)	(849.401.220)	(6.619.333.444)	(6.751.422.580)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		133.253.662.582	(365.421.327)	270.585.961.166	85.205.624.327
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		(36.997.341.555)	(6.364.730.175)	(108.653.279.056)	(25.335.938.834)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22			-	-	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(140.000.000.000)	(28.000.000.000)	(372.000.000.000)	(186.500.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		170.000.000.000	88.000.000.000	248.000.000.000	179.300.000.000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			-	-	-
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			-	-	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.536.691.438	3.591.520.482	12.178.714.777	10.060.675.358
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(460.650.117)	57.226.790.307	(220.474.564.279)	(22.475.263.476)
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		21.835.420.176		41.335.256.459	-
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.949.709.595)	(2.949.709.595)	(8.849.128.785)	(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		(90.000.000.000)	(69.000.000.000)	(90.000.000.000)	(69.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(71.114.289.419)	(71.949.709.595)	(57.513.872.326)	(77.849.128.785)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		61.678.723.046	(15.088.340.615)	(7.402.475.439)	(15.118.767.934)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		185.894.103.451	272.183.299.521	254.975.301.936	272.213.726.840
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		247.572.826.497	257.094.958.906	247.572.826.497	257.094.958.906

Đồng Nai, ngày 14 tháng 10 năm 2025


Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập


Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**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 cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 23 tháng 09 năm 2025.
- 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 tỉnh 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, tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 97 người (31/12/2024: 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:

- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không 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;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoàn thiện xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chính);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Hoạt động tư vấn pháp lý
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng 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;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Vệ sinh 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).

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

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 2025. Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán và các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài chính như được trình bày tại mục IV dưới đây.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính giữa niên độ này áp dụng các chính sách kế toán theo các thông tư sau:

- Thông tư 200/2014/TT-BTC (TT200) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.
- Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	15.421.393	84.919.704
Tiền gửi ngân hàng	20.754.405.104	20.890.382.232
Các khoản tương đương tiền (*)	226.803.000.000	234.000.000.000
Cộng	247.572.826.497	254.975.301.936

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng.

2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến không quá 12 tháng tại các ngân hàng, lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,2%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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.

3. Phải thu của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	4.805.847.275	4.825.807.250
Các khách hàng khác	15.218.194.209	14.405.150.245
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan - Xem thêm mục VII	246.649.620	229.188.540
Cộng	20.270.691.104	19.460.146.035

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trung tâm Phát triển Quỹ đất - Huyện Vĩnh Cửu	26.875.171.194	24.912.723.694
Công ty Cổ phần kỹ thuật Seen	-	5.966.557.200
Công ty Cổ phần xây dựng Phạm Khang	567.239.316	-
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Việt Kiến Minh	2.398.375.385	-
Các khách hàng khác	3.050.420.896	796.973.200
Trả trước cho người bán là các bên có liên quan - Xem thêm mục VII	4.365.903.292	-
Cộng	37.257.110.083	31.676.254.094

5. Phải thu khác

a. Ngắn hạn:	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	403.343.155	140.233.337
Tạm ứng	87.799.000	5.000.000
Ký quỹ ngắn hạn là bên liên quan – Xem thêm mục VII	35.638.857.925	35.638.857.925
Phải thu khác	432.092.099	1.451.296.814
Cộng	36.562.092.179	37.235.388.076
b. Dài hạn		
Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân cảng Long Bình	89.623.016.855	89.623.016.855
Cộng	89.623.016.855	89.623.016.855

▪ 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.

▪ Lũy kế đến ngày 30/09/2025, vốn đầu tư dự án đã được hai bên liên doanh thu hồi theo tỷ lệ góp vốn với tổng số tiền là 3.769.353.358 đồng, trong đó Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là 1.846.983.145 đồng, tương ứng tỷ lệ 49% vốn góp.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	222.166.667	476.716.667
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.699.899.808	5.682.569.968
Cộng	5.922.066.475	6.159.286.635

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí tiền sử dụng đất khu dân cư Trảng Bom	5.022.450.000	5.022.450.000
Chi phí hạ tầng khu dân cư Trảng Bom	367.610.525	367.610.525
Chi phí đền bù khu dân cư Trảng Bom	261.107.516	261.107.516
Các chi phí khác tại khu dân cư Trảng Bom	48.731.767	31.401.927
Cộng	5.699.899.808	5.682.569.968

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	655.534.969.426	29.435.669.962	301.097.957.554	6.169.546.704	992.238.143.646
Tăng do mua sắm mới	-	-	5.734.543.273	63.840.000	5.798.383.273
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.632.684.528	4.322.071.970	898.629.629	-	7.853.386.127
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	658.167.653.954	33.757.741.932	307.731.130.456	6.233.386.704	1.005.889.913.046

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng cập nhật đến 30/09/2025 là 378.780.361.458 VND.

Giá trị hao mòn

Số đầu năm	408.698.554.485	9.193.692.593	196.438.078.596	5.911.923.260	620.242.248.934
Khấu hao trong năm	16.988.182.039	2.487.385.287	7.778.678.815	157.591.345	27.411.837.486
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	425.686.736.524	11.681.077.880	204.216.757.411	6.069.514.605	647.654.086.420

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm	246.836.414.941	20.241.977.369	104.659.878.958	257.623.444	371.995.894.712
Tại ngày cuối kỳ	232.480.917.430	22.076.664.052	103.514.373.045	163.872.099	358.235.826.626

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	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối kỳ	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	64.070.792.869	182.621.110	64.253.413.979
Khấu hao trong năm	748.486.083	-	748.486.083
Số cuối kỳ	64.819.278.952	182.621.110	65.001.900.062
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	30.307.696.287	-	30.307.696.287
Số cuối kỳ	29.559.210.204	-	29.559.210.204

Nguyên giá các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết cập nhật đến 30/09/2025 là 34.434.543.199 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai
 Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số cuối kỳ	Tăng, giảm trong kỳ	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê:			
Nguyên giá:			
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.742.009.864		1.742.009.864
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	1.277.787.910		1.277.787.910
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	2.270.100.000		2.270.100.000
4. Nhà xưởng VietNamFatt	10.064.815.590		10.064.815.590
5. Công trình Huekai	6.170.819.409		6.170.819.409
6. Bể chứa nước ngầm 50m ³ Textchempack	68.080.841		68.080.841
7. Nhà xưởng đường 16A	6.858.015.652		6.858.015.652
8. Nhà xưởng Phillips	9.549.943.771		9.549.943.771
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	11.209.061.200		11.209.061.200
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	8.751.883.602		8.751.883.602
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	8.956.934.282		8.956.934.282
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GD 2	20.991.598.896		20.991.598.896
13. Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	38.388.722.145		38.388.722.145
14. Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	33.017.039.351		33.017.039.351
Cộng	159.316.812.513		159.316.812.513
Giá trị hao mòn lũy kế:			
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.644.270.342	70.557.582	1.573.712.760
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	684.885.573	47.917.047	636.968.526
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	2.050.346.028	82.407.741	1.967.938.287
4. Nhà xưởng VietNamFatt	9.075.689.257	367.892.751	8.707.796.506
5. Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
6. Bể chứa nước ngầm 50m ³ Textchempack	68.080.841	-	68.080.841
7. Nhà xưởng đường 16A	5.807.515.656	329.880.342	5.477.635.314
8. Nhà xưởng Phillips	4.718.083.869	358.122.891	4.359.960.978
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	5.049.716.027	445.065.411	4.604.650.616
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	3.812.252.415	328.195.635	3.484.056.780
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	4.782.968.700	329.613.568	4.453.355.132
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GD 2	6.071.953.647	787.184.961	5.284.768.686
13. Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	3.963.696.478	1.711.650.573	2.252.045.905
14. Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	3.326.821.269	1.307.007.831	2.019.813.438
Cộng	57.227.099.511	6.165.496.333	51.061.603.178

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNHSố 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025**MST: 3601867699**

Mẫu số B 09-DN

Giá trị còn lại:

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	97.739.522	168.297.104
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	592.902.337	640.819.384
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	219.753.972	302.161.713
4. Nhà xưởng VietNamFatt	989.126.333	1.357.019.084
5. Công trình Huekai	-	-
6. Bể chứa nước ngầm 50m ³ Textchempack	-	-
7. Nhà xưởng đường 16A	1.050.499.996	1.380.380.338
8. Nhà xưởng Phillips	4.831.859.902	5.189.982.793
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	6.159.345.173	6.604.410.584
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	4.939.631.187	5.267.826.822
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	4.173.965.582	4.503.579.150
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GD 2	14.919.645.249	15.706.830.210
13. Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	34.425.025.667	36.136.676.240
14. Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	29.690.218.082	30.997.225.913
Cộng	102.089.713.002	108.255.209.335

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang:		
Xây dựng cơ bản:		
Công trình Khu công nghiệp Châu Đức	16.855.265.121	554.219.219
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	176.725.560	3.705.140.516
Công trình Khu công nghiệp Thanh Phú	44.110.169.046	2.599.517.361
Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu	12.112.263.451	8.599.750.008
Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc	134.262.589	-
Cộng	73.388.685.767	15.458.627.104

11. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dài hạn:		
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Thanh Phú	350.004.516.832	351.387.655.995
Tiền thuê đất khu công nghiệp Châu Đức	16.420.033.894	16.792.313.986
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Biên Hòa 2	13.928.031.809	14.443.242.677

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Gò Dầu	12.796.233.788	13.270.501.004
Tiền thuê đất khu công nghiệp Tân Đức	46.371.112.252	47.137.048.546
Chi phí khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.423.695.528	3.507.200.297
Công cụ, dụng cụ	487.390.570	732.795.007
Các khoản khác	18.646.760.756	24.109.023.334
Cộng	462.077.775.429	471.379.780.846

12. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại

Tài sản thuê 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 kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV Đức Tín Nghĩa	313.154.133	313.154.133	6.161.657.951	6.161.657.951
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	7.973.649.601	7.973.649.601	5.452.771.259	5.452.771.259
Công ty TNHH Tiên Triết	1.715.345.861	1.715.345.861	8.577.722.344	8.577.722.344
Công ty TNHH Tân Hóa An	686.397.350	686.397.350	11.538.846.991	11.538.846.991
Các đối tượng khác	5.715.989.316	5.715.989.316	12.351.846.422	12.351.846.422
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục VII	723.219.408	723.219.408	1.324.565.399	1.324.565.399
Cộng	17.127.755.669	17.127.755.669	52.347.932.160	52.347.932.160

14. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Ông Mạch Đức Định	14.023.333.594	14.023.333.594
Các đối tượng khác	106.325.135.848	-
Cộng	120.348.469.442	14.023.333.594

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

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

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	1.468.999.121	13.266.751.424	(17.520.775.577)	5.723.023.274

	Phát sinh trong kỳ VND			Tại ngày 01/01/2025 VND
	Tại ngày 30/09/2025 VND	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế GTGT	Phải thu/khấu trừ	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ VND
	-	591.350.206	(17.607.257.098)	(17.520.775.577)
Thuế TNDN	-	17.414.301.054	(14.373.982.539)	-
Thuế TNCN	-	45.120.000	(4.665.628.956)	6.096.810.220
Tiền thuê đất	8.880.357.820	-	(21.918.060.286)	1.059.944.190
Thuế SĐĐPNN	-	-	(12.355.800)	-
Phí và lệ phí	-	-	(126.080.000)	-
Cộng	8.880.357.820	18.050.771.260	(58.703.364.679)	(17.520.775.577)
				7.156.754.410

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai
 Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trích trước tiền thuê đất KCN Gò Dầu	15.203.453.720	15.203.453.720
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	63.000.000
Cộng	15.203.453.720	15.266.453.720

18. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	14.410.628.947	12.972.563.738
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.382.142.722
Khu công nghiệp Thạnh Phú	8.627.758.790	8.627.758.790
Khu công nghiệp Xuân Lộc	777.426.470	777.426.470
Cộng	32.197.956.929	30.759.891.720
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
b. dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	231.760.118.268	202.177.336.442
Khu công nghiệp Gò Dầu	182.213.508.202	188.500.115.242
Khu công nghiệp Thạnh Phú	241.792.822.587	244.394.978.222
Khu công nghiệp Xuân Lộc	23.233.491.720	23.820.726.696
Cộng	678.999.940.777	658.893.156.602

19. Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê đất	41.849.611.800	17.046.611.800
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê nhà xưởng	1.950.000.000	2.963.000.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê văn phòng	112.000.000	282.703.550
Nhận ký quỹ ngắn hạn nhà cung cấp	190.000.000	372.361.033
Nhận ký quỹ ngắn hạn nhà cung cấp là các bên liên quan – xem thêm mục VII	-	2.029.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.301.339	530.118.926
Cộng	44.132.913.139	21.196.824.809
b. Dài hạn:		
Nhận ký quỹ dài hạn thuê nhà xưởng	20.949.518.182	14.586.518.182
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng	688.953.550	518.250.000
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng là các bên liên quan – xem thêm mục VII	95.000.000	95.000.000
Nhận ký quỹ dài hạn thuê đất	500.000.000	500.000.000
Cộng	22.233.471.732	15.699.768.182

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai
 Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

20. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	16.181.141.033	15.981.020.493
Trích lập trong kỳ	10.230.000.000	9.989.154.610
Tăng khác	10.530.000	83.488.236
Sử dụng trong kỳ	(6.619.333.444)	(9.872.522.306)
Số dư cuối kỳ	19.802.337.589	16.181.141.033

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 01/01/2024	300.000.000.000	5.612.631.906	114.288.701.318	171.055.007.078	590.956.340.302
Lãi trong năm 2024				196.648.864.114	196.648.864.114
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn			11.636.618.439	(11.636.618.439)	-
Chia cổ tức				(99.000.000.000)	(99.000.000.000)
Trích lập quỹ KTPL				(9.989.154.610)	(9.989.154.610)
Tại ngày 31/12/2024	300.000.000.000	5.612.631.906	125.925.319.757	247.078.098.143	678.616.049.806
Lãi trong năm nay				100.894.980.314	100.894.980.314
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 30/09/2025	300.000.000.000	5.612.631.906	184.919.978.991	188.748.419.223	679.281.030.120

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 3/2025	Quý 3/2024
Doanh thu cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	68.850.939.709	62.381.336.753
Doanh thu kinh doanh nước	20.202.445.500	19.947.076.100
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, văn phòng và nhà máy xử lý nước thải, hoạt động khác	14.711.112.635	11.224.577.553
Doanh thu góp vốn kho ICD	-	-
Cộng	103.764.497.844	93.552.990.406

Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan
- Xem thêm mục VII

2.393.714.226 **2.338.197.532**

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Giá vốn cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	38.811.408.193	32.977.460.683
Giá vốn kinh doanh nước	19.671.121.155	19.103.044.875
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, NMXLNT	5.079.659.314	4.063.225.377
Cộng	63.562.188.662	56.143.730.935

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.351.589.043	1.711.726.029
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	41.716.094	28.054.727
Cộng	2.393.305.137	1.739.780.756

4. Chi phí tài chính

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Chi phí lãi vay	594.722.911	736.304.933
Cộng	594.722.911	736.304.933

5. Chi phí bán hàng

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.064.119.057	396.811.556
Cộng	1.064.119.057	396.811.556

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Chi phí cho nhân viên	1.172.200.655	954.133.890
Chi phí đồ dùng văn phòng	194.655.344	207.580.466
Chi phí khấu hao tài sản cố định	853.285.825	775.900.827
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.853.499.271	3.878.759.223
Chi phí khác	566.386.884	574.861.269
Cộng	6.640.027.979	6.391.235.675

7. Thu nhập khác

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Tiền điện	346.915.230	304.744.475
Thu nhập khác	98.489.500	169.966.073
Cộng	445.404.730	474.710.548

8. Chi phí khác

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Chi phí khác	11.000	11.330
Cộng	11.000	11.330

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Chi phí nhân công	7.239.879.384	6.285.521.304
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.539.351.812	10.600.146.317
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.735.879.274	45.263.668.810
Chi phí khác	761.042.228	782.441.735
Cộng	71.276.152.698	62.931.778.166

VII. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Công ty mẹ |
| 2. 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 bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải thu của khách hàng - Xem thêm mục V.3:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	194.992.770	188.133.540
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	7.245.000	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	44.411.850	41.055.000
Cộng	246.649.620	229.188.540

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Trả trước cho người bán - Xem thêm mục V.5:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	424.109.191	-
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	561.394.101	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	3.380.400.000	-
Cộng	4.365.903.292	-

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải trả khác - Xem thêm mục V.19:		
Dài hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	95.000.000	95.000.000
Cộng	95.000.000	95.000.000

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải thu khác - Xem thêm mục V.5:		
Ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	35.638.857.925	35.638.857.925
Cộng	35.638.857.925	35.638.857.925

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai
 Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	13.859.295.300	14.105.829.300
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	1.861.416.669	1.971.024.977
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	264.865.361	156.201.878
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	20.160.000	20.080.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	590.714.195	3.845.800
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	11.700.000
Cộng	16.596.451.525	16.268.681.955

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Bán hàng: - Xem thêm mục VI.1		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.566.329.000	1.577.081.500
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	109.728.126	109.218.632
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	604.968.600	552.031.400
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	112.688.500	99.866.000
Cộng	2.393.714.226	2.338.197.532

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Chia cổ tức:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.782.175.000	2.899.667.500
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	126.072.000	96.655.200
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.512.870.000	1.159.867.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	7.564.368.000	5 799 348 800
Tổng Công ty Sonadezi	41.601.000.000	31 894 100 000
Cộng	54.586.485.000	41.849.638.500

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 3/2025	Quý 3/2024
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	570.992.187	650.486.124
Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát	188.533.049	208.331.085

Đồng Nai, ngày 14 tháng 10 năm 2025



Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập



Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

