



CÔNG TY CP SONADEZI KHÁNH HÒA

Mã số thuế : 4202024314

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

CÔNG TY CP SONADEZI KHÁNH HÒA

Khánh Hòa, tháng 10/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo tình hình tài chính

01 - 02

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

03

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

04 - 05

Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc

06 - 18

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		574.823.687.362	557.753.435.664
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	10.037.509.272	5.346.457.856
1. Tiền	111		1.037.509.272	2.346.457.856
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.000.000.000	3.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		564.227.487.080	552.038.304.109
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	564.227.487.080	552.038.304.109
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		209.000.000	140.000.000
1. Phải thu ngắn hạn khác	135		209.000.000	140.000.000
IV. Hàng tồn kho	140		-	26.000.000
1. Hàng tồn kho	141		-	26.000.000
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		349.691.010	202.673.699
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.4	58.052.726	22.500.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	5.8	291.638.284	180.173.699
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.456.802.139	1.838.037.667
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		97.438.820	50.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.3	97.438.820	50.000.000
II. Tài sản cố định	220		48.500.000	65.500.000
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	28.500.000	38.000.000
Nguyên giá	222		38.000.000	38.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.500.000)	-
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.6	20.000.000	27.500.000
Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(10.000.000)	(2.500.000)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		1.911.944.747	1.589.183.456
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.7	1.911.944.747	1.589.183.456
IV. Tài sản dài hạn khác	270		398.918.572	133.354.211
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.4	398.918.572	133.354.211
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		577.280.489.501	559.591.473.331

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN(Theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.854.703.794	3.470.432.565
I. Nợ ngắn hạn	310		2.854.703.794	3.470.432.565
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		13.199.323	-
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.8	1.896.304.471	1.728.056.492
3. Phải trả người lao động	315	5.9	173.700.000	590.376.073
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		-	35.000.000
5. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.10	771.500.000	1.117.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.11	574.425.785.707	556.121.040.766
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		550.000.000.000	550.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		550.000.000.000	550.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		24.425.785.707	6.121.040.766
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		6.019.040.766	-
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		18.406.744.941	6.121.040.766
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		577.280.489.501	559.591.473.331

Kế toán trưởng

Phạm Lê Cẩm Hà

Phê duyệt, ngày 07 tháng 10 năm 2026

Người đại diện pháp luật



Trương Viết Hoàng Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.12	10.739.523.855	69.166.348	27.185.605.012	1.021.084.178
2. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.13	1.555.115.583	536.628.078	4.084.895.483	593.273.987
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.184.408.272	(467.461.730)	23.100.709.529	427.810.191
4. Chi phí khác	32				197.388	-
5. Lợi nhuận khác	40		-		(197.388)	-
6. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.184.408.272	(467.461.730)	23.100.512.141	427.810.191
7. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.15	1.861.867.471		4.693.767.200	179.054.384
8. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.322.540.801	(467.461.730)	18.406.744.941	248.755.807
9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.11.4	107		269	5
10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.11.4	107		269	5

Kế toán trưởng

Phạm Lê Cẩm Hà

Phê duyệt, ngày 07 tháng 10 năm 2026

Người đại diện pháp luật



Trương Việt Hoàng Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		23.100.512.141	427.810.191
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.14	17.000.000	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	5.12	(27.179.290.675)	(948.230.140)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(4.061.778.534)	(520.419.949)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(227.903.405)	(690.738.627)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		26.000.000	(11.511.945)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(100.765.284)	857.744.954
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(301.117.087)	(8.797.500)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.8	(4.863.230.687)	(179.054.384)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(447.500.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(9.976.294.997)	(552.777.451)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(322.761.291)	(890.861.980)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(327.947.561.644)	(545.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		322.673.479.453	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.264.189.895	948.230.140
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		14.667.346.413	(544.942.631.840)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025
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		-	550.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	550.000.000.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		4.691.051.416	4.504.590.709
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.1	5.346.457.856	-
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		10.037.509.272	4.504.590.709

Kế toán trưởng

Phạm Lê Cẩm Hà

Phê duyệt, ngày 07 tháng 10 năm 2026

Người đại diện pháp luật



Trương Việt Hoàng Sơn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
QUÝ 3 NĂM 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4202024314 ngày 02 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 22 tháng 05 năm 2026 để thay đổi địa chỉ liên lạc người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 550.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Việt Nam	220.381.000.000	40,07	220.381.000.000	40,07
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	Việt Nam	214.500.000.000	39,00	214.500.000.000	39,00
Các cổ đông khác	Việt Nam	115.119.000.000	20,93	115.119.000.000	20,93
Cộng		550.000.000.000	100,00	550.000.000.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Số lượng lao động

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 9 (31/12/2025: 5).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Kỳ kế toán năm

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

2.2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Kể từ năm tài chính 2026, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính (TT99), thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính (TT200) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam

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 TT99 và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

3.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký Chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4. 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 và 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.

4.5. 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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao

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

Thời gian khấu hao ước tính cho thiết bị, dụng cụ quản lý là 03 năm.

4.6. 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

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 (03 năm).

4.7. 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.

4.8. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân loại là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; chi phí thiết kế trang web công ty, phần mềm, internet, bản quyền Microsoft 365, Kaspersky; chi phí cải tạo văn phòng đại diện công ty.

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.

4.9. 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.

4.10. 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; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.11. 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%.

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.

4.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

4.13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

4.14. 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 các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số 5.16

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	65.084.319	83.165.947
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	972.424.953	2.263.291.909
Các khoản tương đương tiền (**)	9.000.000.000	3.000.000.000
Cộng	10.037.509.272	5.346.457.856

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	670.096.262	1.074.476.067
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	234.486.180	1.188.815.842
Các ngân hàng khác	67.842.511	-
Cộng	972.424.953	2.263.291.909

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

	Kỳ hạn	Lãi suất	Tại ngày 30/09/2026 VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1 tháng	4,75%	9.000.000.000
Cộng			9.000.000.000

5.2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	552.221.643.835	545.000.000.000
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	12.005.843.245	7.038.304.109
Cộng	564.227.487.080	552.038.304.109

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

	<u>Kỳ hạn</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Tại ngày 30/09/2026</u> <u>VND</u>
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	6 tháng	7,80% - 8,00%	245.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	6 tháng	7,90% - 8,00%	177.221.643.835
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	6 tháng	8,00%	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lọc	6 tháng	8,50%	30.000.000.000
Cộng			<u>552.221.643.835</u>

5.3. Phải thu dài hạn khác

	<u>Tại ngày 30/09/2026</u> <u>VND</u>		<u>Tại ngày 01/01/2026</u> <u>VND</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>
Ký quỹ, ký cược	50.000.000	-	50.000.000	-
Ký quỹ, ký cược với bên liên quan	47.438.820	-	-	-
- Xem thêm Mục 5.16				
Cộng	<u>97.438.820</u>	<u>-</u>	<u>50.000.000</u>	<u>-</u>

5.4. Chi phí chờ phân bổ

	<u>Tại ngày 30/09/2026</u> <u>VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u> <u>VND</u>
Ngắn hạn:		
Chi phí dịch vụ lập trình website, email	7.632.000	22.500.000
Chi phí bản quyền Microsoft 365, Kaspersky	46.979.167	
Các khoản khác	3.441.559	-
Cộng	<u>58.052.726</u>	<u>22.500.000</u>
Dài hạn:		
Chi phí cải tạo văn phòng đại diện	193.508.585	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	172.689.328	124.556.711
Các khoản khác	32.720.659	8.797.500
Cộng	<u>398.918.572</u>	<u>133.354.211</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2026	38.000.000
Tại ngày 30/09/2026	38.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2026	-
Khấu hao trong năm	9.500.000
Tại ngày 30/09/2026	9.500.000
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2026	38.000.000
Tại ngày 30/09/2026	28.500.000

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm vi tính VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2026	30.000.000
Tại ngày 30/09/2026	30.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2026	2.500.000
Khấu hao trong năm	7.500.000
Tại ngày 30/09/2026	10.000.000
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2026	27.500.000
Tại ngày 30/09/2026	20.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí tư vấn lập báo cáo dự án Khu công nghiệp Ninh Diêm	1.461.430.154	1.138.668.863
Chi phí đo vẽ bản đồ hiện trạng sử dụng đất Khu công nghiệp Ninh Diêm	450.514.593	450.514.593
Cộng	1.911.944.747	1.589.183.456

5.8. Thuế và các khoản 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 giá trị gia tăng được khấu trừ	291.638.284	115.096.374	(3.429.401)	180.173.699
	Tại ngày 30/09/2026 VND	Trong năm VND	Đã nộp/ Đã khấu trừ	Tại ngày 01/01/2026 VND
	Phải nộp	Phải nộp		Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	3.429.401	(3.429.401)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.861.867.471	4.693.767.200	(4.505.549.221)	1.673.649.492
Thuế thu nhập cá nhân	34.437.000	178.495.000	(198.465.000)	54.407.000
Cộng	1.896.304.471	4.875.691.601	(4.707.443.622)	1.728.056.492

5.9. Phải trả người lao động

Là tiền lương còn phải trả cho người lao động tại ngày 30/09/2026.

5.10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 02/06/2025 đến 30/09/2025 VND
Số dư đầu kỳ	1.117.000.000	-
Trích lập trong kỳ	102.000.000	-
Sử dụng trong kỳ	447.500.000	-
Số dư cuối kỳ	771.500.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.11. Vốn chủ sở hữu****5.11.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu		
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 02/06/2025	-	-	-
Tăng vốn trong năm trước	550.000.000.000	-	550.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	7.238.040.766	7.238.040.766
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(1.117.000.000)	(1.117.000.000)
Tại ngày 01/01/2026	550.000.000.000	6.121.040.766	556.121.040.766
Lãi trong 9 tháng đầu năm nay	-	18.406.744.941	18.406.744.941
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(102.000.000)	(102.000.000)
Tại ngày 30/09/2026	550.000.000.000	24.425.785.707	574.425.785.707

5.11.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	220.381.000.000	220.381.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	214.500.000.000	214.500.000.000
Các cổ đông khác	115.119.000.000	115.119.000.000
Cộng	550.000.000.000	550.000.000.000

5.11.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	55.000.000	55.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	55.000.000	55.000.000

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

CP
ZI
ÒA
HÒA

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.11.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Quý 3/2026 / VND	Quý 3/2025 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	7.322.540.801	(467.461.730)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(1.438.209.473)	
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.884.331.328	(467.461.730)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	55.000.000	41.535.863
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	107	

(*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty ước tính số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ 19,64% lợi nhuận sau thuế như Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2026 số 01/NQ-SZK-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2026.

5.12. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	10.738.397.429	
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.126.426	69.166.348
Cộng	10.739.523.855	69.166.348

5.13. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	921.120.204	147.943.428
Chi phí đồ dùng văn phòng	30.573.098	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.666.664	241.714.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	388.126.487	146.970.391
Chi phí bằng tiền khác	209.629.130	147.943.428
Cộng	1.555.115.583	536.628.078

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.14. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Chi phí nhân viên	921.120.204	147.943.428
Chi phí khấu hao	5.666.664	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	388.126.487	241.714.259
Chi phí khác bằng tiền	240.202.228	146.970.391
Cộng	1.555.115.583	536.628.078

5.15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	9.184.408.272	(467.461.730)
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	124.929.081	-
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	9.309.337.353	
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.861.867.471	

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế.

5.16. Thông tin về các bên liên quan**Danh sách các bên liên quan**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
4. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

Mối quan hệ

Công ty mẹ
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty thành viên tập đoàn
 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 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Đặt cọc tiền thuê văn phòng dài hạn - Xem thêm Mục 5.3:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	47.438.820	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (*)	7.988.990	845.136.954
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.340.000	702.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	7.500.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền		657.850
Cộng	16.828.990	846.496.804

(*) Kỳ trước Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp bàn giao chi phí xây dựng cơ bản dở dang Dự án Ninh Diêm 3.

Thù lao của Hội đồng quản trị được hưởng trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Ông Huỳnh Ngọc Tuấn	Chủ tịch HĐQT	24.000.000	12.000.000
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT	18.000.000	12.000.000
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT	18.000.000	12.000.000
Ông Hồ Đình Thái	Thành viên HĐQT	18.000.000	12.000.000
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Thành viên HĐQT	18.000.000	12.000.000
Cộng		96.000.000	60.000.000

Thu nhập của Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Tổng Giám đốc	204.560.000	73.752.000
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Phó Tổng Giám đốc	158.880.000	-
Bà Phạm Lê Cẩm Hà	Kế toán trưởng	102.000.000	-
Cộng		465.440.000	73.752.000

Thù lao của Ban kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Bà Nguyễn Thị Quyên	Trưởng ban	18.000.000	8.000.000
Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên	12.000.000	6.000.000
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Thành viên	12.000.000	6.000.000
Cộng		42.000.000	20.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.17. Số liệu so sánh

Kỳ báo cáo

Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 và báo cáo lũy kế được tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026. Những thông tin kỳ trước trên báo cáo kết quả kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ được trình bày tương ứng với số liệu của báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025.

5.18. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Sau ngày kết thúc kỳ kế toán, không có sự kiện trọng yếu cần điều chỉnh.

Kế toán trưởng



Phạm Lê Cẩm Hà

Phê duyệt, ngày 07 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Trương Việt Hoàng Sơn