

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Số: 396 /2026/SZC-KHTH

Đồng Nai, ngày 18 tháng 03 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 TP.HCM**

Kính gửi:

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

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

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

Nội dung thông tin công bố:

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

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 18/03/2026. tại đường dẫn: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTH.

**Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

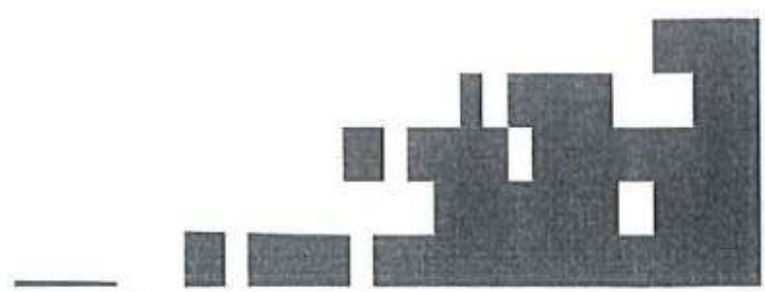


Nguyễn Minh Tân



**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 52

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên
Ông Phan Đình Thám	Thành viên
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2025)
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2025)

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Chí	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên của RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Nhóm công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Nhóm công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Số: 84/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty"), được lập ngày 09 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1



Lê Việt Hà
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.531.411.574.456	3.066.828.196.450
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	417.191.627.627	705.293.019.852
1. Tiền	111		137.068.840.369	105.174.670.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		280.122.787.258	600.118.349.616
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		34.784.500.000	334.784.500.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	34.784.500.000	334.784.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		124.374.004.257	149.767.274.436
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	65.617.712.138	72.347.997.540
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6.498.941.088	23.364.854.090
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	58.232.399.585	59.490.076.427
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(5.975.048.554)	(5.435.653.621)
IV. Hàng tồn kho	140		1.892.683.364.091	1.743.116.427.066
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.892.683.364.091	1.743.116.427.066
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		62.378.078.481	133.866.975.096
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	7.406.081.810	80.961.504.855
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	52.856.346.294	52.905.470.241
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	2.115.650.377	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.640.059.838.934	5.158.971.933.825
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		393.537.317	324.145.994
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	393.537.317	324.145.994
II. Tài sản cố định	220		716.036.925.700	755.645.546.018
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	714.557.376.107	753.975.724.305
Nguyên giá	222		962.347.311.253	925.313.687.679
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(247.789.935.146)	(171.337.963.374)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.479.549.593	1.669.821.713
Nguyên giá	228		2.486.358.424	2.351.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.006.808.831)	(681.536.711)
III. Bất động sản đầu tư	230		1.079.532.622.867	1.119.971.702.173
1. Nguyên giá	231	4.9	2.161.609.938.231	1.961.474.792.081
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.082.077.315.364)	(841.503.089.908)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.554.492.627.479	3.148.111.740.852
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	3.554.492.627.479	3.148.111.740.852
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		56.568.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	56.568.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		233.036.000.571	82.100.673.788
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	229.869.522.362	82.100.673.788
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.9	3.166.478.209	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.171.471.413.390	8.225.800.130.275

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.968.582.890.855	5.161.986.260.221
I. Nợ ngắn hạn	310		1.464.251.053.824	1.953.283.198.673
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	195.125.493.374	180.047.064.173
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	285.296.675.014	655.556.194.718
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	43.133.741.512	55.949.686.945
4. Phải trả người lao động	314	4.14	9.950.034.000	8.823.588.757
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	4.506.252.760	6.217.562.465
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	19.942.095.826	19.787.163.113
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	332.003.204.226	310.495.579.253
8. Vay ngắn hạn	320	4.19	515.613.759.415	675.564.972.911
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		5.206.482.462	4.676.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.18	53.473.315.235	36.165.386.338
II. Nợ dài hạn	330		3.504.331.837.031	3.208.703.061.548
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	1.250.491.314.976	1.241.884.757.730
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	290.633.670.716	307.644.199.192
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	2.350.823.475	2.350.823.475
4. Vay dài hạn	338	4.19	1.960.856.027.864	1.656.823.281.151
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.202.888.522.535	3.063.813.870.054
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	3.202.888.522.535	3.063.813.870.054
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		604.276.698.765	604.276.698.765
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		207.832.827.134	157.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		590.920.366.636	501.845.714.155
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		246.119.851.155	203.242.660.264
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		344.800.515.481	298.603.053.891
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.171.471.413.390	8.225.800.130.275



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	1.097.974.108.948	872.690.974.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		28.000.000	2.008.366.752
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.097.946.108.948	870.682.607.884
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	537.448.937.051	439.852.581.611
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		560.497.171.897	430.830.026.273
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	34.278.042.336	40.014.487.651
7. Chi phí tài chính	22	5.4	26.819.560.571	34.643.220.429
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		26.800.760.571	32.182.151.129
8. Chi phí bán hàng	25		13.936.453.844	5.038.958.487
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	72.968.735.300	56.377.807.757
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		481.050.464.518	374.784.527.251
11. Thu nhập khác	31		1.907.927.803	196.804.866
12. Chi phí khác	32	5.6	39.680.798.662	380.529.607
13. Lợi nhuận khác	40		(37.772.870.859)	(183.724.741)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		443.277.593.659	374.600.802.510
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	101.643.556.387	75.997.748.619
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	(3.166.478.209)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		344.800.515.481	298.603.053.891
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		344.800.515.481	298.603.053.891
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.4	1.764	1.630
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.4	1.764	1.630



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tổng
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		443.277.593.659	374.600.802.510
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	335.866.946.684	313.312.997.499
Các khoản dự phòng	03		1.069.877.395	6.759.266.814
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	5.3	(9.994.459)	(36.546.875)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(23.313.318.727)	(40.084.067.213)
Chi phí lãi vay	06	5.4	26.800.760.571	32.182.151.129
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	167.428.765
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		783.691.865.123	686.902.032.629
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		16.819.832.727	(84.535.753.309)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(149.566.937.025)	(121.900.051.151)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(199.053.146.195)	369.469.943.644
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(74.213.425.529)	(32.354.758.318)
Tiền lãi vay đã trả	14		(16.136.058.023)	(33.916.371.324)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(117.143.735.797)	(96.701.873.175)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		21.420.000	27.120.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.453.491.103)	(29.582.724.414)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		235.966.324.178	657.407.564.582
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		(825.235.775.598)	(648.666.776.604)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		69.090.909	107.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(20.000.000.000)	(314.784.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		320.000.000.000	12.340.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.750.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		40.143.855.560	31.890.515.427
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(488.772.829.129)	(919.113.488.450)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.199.718.040.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	898.219.946.746	331.604.008.486
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(754.138.413.529)	(667.696.069.791)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(179.386.414.950)	(119.078.600.570)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(35.304.881.733)	744.547.378.125
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	50		(288.111.386.684)	482.841.454.257
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		705.293.019.852	222.415.018.720
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		9.994.459	36.546.875
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	417.191.627.627	705.293.019.852



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty" hoặc "công ty mẹ") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 và các giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 23 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp để cập nhật địa chỉ của công ty.

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

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

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

Công ty có đầu tư vào 02 công ty con như được trình bày tại Mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty").

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh khu công nghiệp đô thị Châu Đức	Cho thuê đất khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản	Đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc, Khu công nghiệp - Đô thị Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Tổng số nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 280 (31/12/2024: 263).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm công ty là:

- Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư;
- Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất;
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Kinh doanh cho thuê cao ốc, văn phòng, kho bãi;
- Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc Nhóm công ty**

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị công ty mẹ đã thông qua việc thành lập các công ty con. Theo đó, Nhóm công ty được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 02 công ty con trực tiếp. Tại ngày 31/12/2025, công ty mẹ đã hoàn tất việc góp vốn vào Công ty TNHH MTV BOT 768 và chưa thực hiện việc góp vốn vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức.

1.6. Các công ty con trực tiếp được hợp nhất

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH MTV BOT 768	Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT	Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	100%	100%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	Kinh doanh golf	Nhà Câu lạc bộ, Sân Golf Châu Đức, Số 01, Đường Đ.01, Khu Đô thị Châu Đức, Xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), 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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

(Xem trang tiếp theo)

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

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

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

3.4. 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.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



39
IG
II/
JD
ID
NG

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Phương pháp khấu hao

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

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

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

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

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

3.7. Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Nhóm công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

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

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

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

3.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc, chủ yếu là chi phí thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, giá vốn công cụ dụng cụ, ... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.12. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán 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.

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo;
- Chi phí giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp trích trước cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư, được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức và dự toán trong ngành xây dựng.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

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

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

- Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Nhóm công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.18. Giá vốn hàng bán

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

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

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

3.19. Chi phí tài chính

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

3.20. Chi phí 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 về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế, phí, lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

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

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Nhóm Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty.

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**3.24. Báo cáo bộ phận**

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

3.25. Các bên liên quan

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	312.475.695	370.913.532
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	136.756.364.674	104.803.756.704
Các khoản tương đương tiền (*)	280.122.787.258	600.118.349.616
Cộng	417.191.627.627	705.293.019.852

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 31/12/2025 với lãi suất từ 4,70% đến 4,75%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng tại ngày 31/12/2025 với lãi suất từ 4,2% đến 5,0%/năm. Trong đó, giá trị khoản tiền gửi là 20.000.000.000 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
				Dự phòng
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	47.277.187.500	31.518.125.000	50.050.782.500
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b)	19.800.000.000	(*)	19.800.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	5.250.000.000	9.092.000.000	1.500.000.000	4.613.000.000
Cộng	56.568.125.000		52.818.125.000	

(a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Nhóm công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Nhóm công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2025.

(b) Khoản đầu tư này chiếm 4,73% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là: khai thác, xử lý và cung cấp nước. Tại ngày báo cáo, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(c) Khoản đầu tư này chiếm 3,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Nhóm công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Nhóm công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
- Xem thêm Mục 8	4.501.791.959	1.869.000.978
Các khách hàng khác (*)	61.115.920.179	70.478.996.562
Cộng	<u>65.617.712.138</u>	<u>72.347.997.540</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	55.808.190.257	-	51.008.177.470	-
Phải thu khác	2.424.209.328	-	8.481.898.957	-
Cộng	<u>58.232.399.585</u>	<u>-</u>	<u>59.490.076.427</u>	<u>-</u>
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 8	388.537.317	-	319.145.994	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	<u>393.537.317</u>	<u>-</u>	<u>324.145.994</u>	<u>-</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHẤU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	7.006.513.831	1.031.465.277	7.557.479.392	2.121.825.771

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

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	617.656.045	4.702.524.883	1.598.685.504
Công ty TNHH LTP Global Vina	935.757.436	210.649.684	671.754.321	177.159.524
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	-	778.375.003	-
Công ty TNHH HHA-Pro	507.898.870	203.159.548	-	-
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	-	81.957.639	-
Công ty TNHH KSB Vina	-	-	1.322.867.546	345.980.743
Cộng	7.006.513.831	1.031.465.277	7.557.479.392	2.121.825.771



NG | AN | Đ | Đ

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	238.167.821	-	101.179.492	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.892.198.569.644	-	1.742.758.809.927	-
Hàng hóa	23.385.350	-	33.196.371	-
Cộng	1.892.683.364.091	-	1.743.116.427.066	-

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án khu đô thị Châu Đức	1.579.192.529.032	1.512.856.063.865
Dự án khu dân cư Hữu Phước	210.518.036.527	181.793.249.230
Dự án nhà ở xã hội	102.488.004.085	48.109.496.832
Cộng	1.892.198.569.644	1.742.758.809.927

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 18.429.300.278 VND - Xem thêm Mục 5.4.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án Khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.516.488.695.687	3.062.600.479.035
Dự án Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.053.502.674
Dự án đường BOT 768	65.308.470	47.829.697.586
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	628.061.557
Cộng	3.554.492.627.479	3.148.111.740.852

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

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 128.985.304.152 VND - Xem thêm Mục 5.4.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÁU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	565.366.383.862	36.732.921.218	35.170.921.918	5.101.179.777	282.942.280.904	925.313.687.679
Mua trong năm	2.386.733.307	486.407.000	1.000.936.000	1.059.583.048	1.065.761.432	4.998.484.787
Đầu tư XDCB hoàn thành	51.758.936.549	-	-	-	-	52.759.872.549
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(464.300.000)	-	-	(464.300.000)
Giảm khác	(20.150.540.429)	-	-	-	(109.893.333)	(20.260.433.762)
Tại ngày 31/12/2025	599.361.513.289	37.219.328.218	35.707.557.918	6.160.762.825	283.898.149.003	962.347.311.253
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	83.580.047.790	7.718.870.423	16.557.330.395	3.605.552.170	59.876.162.596	171.337.963.374
Khấu hao trong năm	55.689.053.391	2.628.744.453	4.570.315.062	835.483.029	22.084.666.410	85.808.262.345
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(464.300.000)	-	-	(464.300.000)
Giảm khác	(8.891.990.573)	-	-	-	-	(8.891.990.573)
Tại ngày 31/12/2025	130.377.110.608	10.347.614.876	20.663.345.457	4.441.035.199	81.960.829.006	247.789.935.146
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	481.786.336.072	29.014.050.795	18.613.591.523	1.495.627.607	223.066.118.308	753.975.724.305
Tại ngày 31/12/2025	468.984.402.681	26.871.713.342	15.044.212.461	1.719.727.626	201.937.319.997	714.557.376.107

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình hình thành từ sản phẩm là 412.639.563.098 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.709.902.228 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý là 11.115.518.803 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	385.597.509.500	200.135.146.150	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	1.752.042.900.303	-	1.752.042.900.303
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	23.969.528.428
Cộng	2.161.609.938.231	200.135.146.150	1.961.474.792.081
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	343.059.055.228	165.922.967.739	177.136.087.489
Cơ sở hạ tầng	729.646.619.496	73.501.680.949	656.144.938.547
Nhà xưởng	9.371.640.640	1.149.576.768	8.222.063.872
Cộng	1.082.077.315.364	240.574.225.456	841.503.089.908
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	42.538.454.272		8.326.275.861
Cơ sở hạ tầng	1.022.396.280.807		1.095.897.961.756
Nhà xưởng	14.597.887.788		15.747.464.556
Cộng	1.079.532.622.867		1.119.971.702.173

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

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 34.907.979.771 VND.

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	920.617.664.674	765.014.353.235
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	357.335.264.640	298.599.854.158

Tại ngày báo cáo, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.10. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật	-	74.909.126.565
Các khoản khác	7.406.081.810	6.052.378.290
Cộng	7.406.081.810	80.961.504.855
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	148.468.885.902	-
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	66.378.645.187	71.024.730.007
Chi phí đại tu	6.071.680.470	-
Các khoản khác	8.950.310.803	11.075.943.781
Cộng	229.869.522.362	82.100.673.788

(a) Là giá trị tiền thuê lại lô đất theo:

- Hợp đồng số 02/HĐCQ-SZC-KD ngày 17 tháng 01 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công ty TNHH Kuk II Spinning Vina và;
- Hợp đồng số HĐ 03/HĐCQ-SZC-KD ngày 29 tháng 07 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình.

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÁU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	26.958.837.741	26.958.837.741	5.757.464.471	5.757.464.471
Phải trả cho người bán:				
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất khu vực Châu Đức	117.351.957.834	117.351.957.834	115.482.912.462	115.482.912.462
Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)	50.814.697.799	50.814.697.799	58.806.687.240	58.806.687.240
Cộng	195.125.493.374	195.125.493.374	180.047.064.173	180.047.064.173

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải trả cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi nhà cung cấp nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	4.231.823.213	7.744.555.517		
Công ty TNHH Quickpack Household and Hygiene Vietnam	120.052.600.807	-		
Các khách hàng khác	161.012.250.994	647.811.639.201		
Cộng	285.296.675.014	655.556.194.718		

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	52.856.346.294	46.757.196.500	(46.806.320.447)	52.905.470.241
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Trong năm VND	Đã nộp	Tại ngày 01/01/2025 VND
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	2.366.810.439	14.877.187.211	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	39.176.921.579	101.643.556.387	54.677.100.989
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.001.518.700	8.133.023.606	480.533.100
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	588.490.794	8.709.175.779	792.052.856
Các khoản phải nộp khác	2.115.650.377	-	31.545.604.557	-
Cộng	2.115.650.377	43.133.741.512	164.908.547.540	55.949.686.945

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2025.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.15. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí duy tu, bảo dưỡng cây xanh sân golf	-	4.995.149.574
Trích trước chi phí khác	4.506.252.760	1.222.412.891
Cộng	4.506.252.760	6.217.562.465
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê Khu công nghiệp Châu Đức	1.250.491.314.976	1.241.332.128.213
Trích trước chi phí khác	-	552.629.517
Cộng	1.250.491.314.976	1.241.884.757.730

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	13.422.711.596	13.408.443.840
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf	5.405.128.232	6.378.719.273
Doanh thu thu phí đường bộ nhận trước	1.114.255.998	-
Cộng	19.942.095.826	19.787.163.113
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	288.492.153.377	301.914.864.973
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	2.141.517.339	5.729.334.219
Cộng	290.633.670.716	307.644.199.192

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.17. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	171.018.000	-
Cổ tức phải trả	3.507.754.611	3.079.324.561
Nhận ký quỹ, ký cược	43.633.841.824	8.389.260.000
Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 8	26.287.529.203	20.328.000.000
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	11.839.749.921	12.995.039.650
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	232.955.612.528	237.862.267.485
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.607.698.139	27.841.687.557
Cộng	332.003.204.226	310.495.579.253
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

4.18. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	36.165.386.338	53.040.990.752
Trích lập trong năm	27.240.000.000	12.680.000.000
Tặng khác	21.420.000	27.120.000
Sử dụng trong năm	(8.453.491.103)	(29.582.724.414)
Giảm khác	(1.500.000.000)	-
Số dư cuối năm	53.473.315.235	36.165.386.338

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÁU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.19. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025			Trong năm			Tại ngày 01/01/2025		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	Giảm	VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	VND
Ngắn hạn:									
Vay ngân hàng (a)	96.176.270.077	96.176.270.077		174.749.710.695	168.365.174.191		89.791.733.573	89.791.733.573	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (b)	413.981.489.338	413.981.489.338		413.981.489.338	380.317.239.338		380.317.239.338	380.317.239.338	
Vay dài hạn khác đến hạn trả (c)	5.456.000.000	5.456.000.000		5.456.000.000	5.456.000.000		5.456.000.000	5.456.000.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-		-	200.000.000.000		200.000.000.000	200.000.000.000	
Cộng	515.613.759.415	515.613.759.415		594.187.200.033	754.138.413.529		675.564.972.911	675.564.972.911	
Dài hạn:									
Vay ngân hàng (b)	1.947.032.027.864	1.947.032.027.864		723.470.236.051	413.981.489.338		1.637.543.281.151	1.637.543.281.151	
Vay dài hạn khác (c)	13.824.000.000	13.824.000.000		-	5.456.000.000		19.280.000.000	19.280.000.000	
Cộng	1.960.856.027.864	1.960.856.027.864		723.470.236.051	419.437.489.338		1.656.823.281.151	1.656.823.281.151	
Tổng cộng	2.476.469.787.279	2.476.469.787.279		1.317.657.436.084	1.173.575.902.867		2.332.388.254.062	2.332.388.254.062	

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

(a) Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn được chi tiết như sau:

	<u>Thời hạn vay</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7	9 tháng	6,10%/năm	Các tài sản đảm bảo được chi tiết tại Mục (b.1)	60.381.185.646	-
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	6 tháng	4,21%/năm	Không có tài sản đảm bảo	35.795.084.431	53.469.313.516
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam				-	36.322.420.057
Cộng				96.176.270.077	89.791.733.573

Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn trên để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

(b) Các khoản vay ngân hàng dài hạn tại ngày 31/12/2025 được chi tiết như sau:

	<u>Dài hạn đến hạn trả</u> VND	<u>Dài hạn</u> VND	<u>Cộng</u> VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh (b.1)	279.500.000.000	1.571.740.857.038	1.851.240.857.038
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (b.2)	83.300.000.000	206.785.703.116	290.085.703.116
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu (b.3)	9.328.500.004	129.292.249.992	138.620.749.996
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (b.4)	38.333.333.334	38.333.333.330	76.666.666.664
Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (b.5)	3.519.656.000	879.884.388	4.399.540.388
Cộng	413.981.489.338	1.947.032.027.864	2.361.013.517.202



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

Thông tin chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

(b.1) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh:

Hạn mức VND	Số dư tại ngày 31/12/2025 VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay
400.000.000.000	116.000.000.000	7 năm	7,90%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức.
1.000.000.000.000	984.000.000.000	7 năm	8,90%/năm	Thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí khác của dự án Khu công nghiệp Châu Đức giai đoạn 2022 - 2028.
2.000.000.000.000	751.240.857.038	10 năm	8,20%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức.

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghiê, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 08/04/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 11/11/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.9;
- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

(b.2) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

(i) Số dư tại ngày 31/12/2025: 227.800.000.000 VND.

Hạn mức vay: 455.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 120 tháng.

Lãi suất: 7,3%/năm.

Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng, máy móc trang thiết bị (bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng) của dự án "Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1".

Tài sản đảm bảo:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019;

- Tài sản hình thành trong tương lai từ toàn bộ công việc, hạng mục công trình trong dự án "Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1".

(ii) Số dư tại ngày 31/12/2025: 62.285.703.116 VND.

Hạn mức vay: 106.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 60 tháng.

Lãi suất: 7,2%/năm.

Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý của dự án "Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước".

Tài sản đảm bảo:

Tài sản hình thành từ vốn vay liên quan đến dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước theo Hợp đồng thế chấp bất động sản và quyền tài sản số 89/2024/3211825/HĐTC ngày 06/12/2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

(b.3) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu:

Số dư tại ngày 31/12/2025: 138.620.749.996 VND.

Hạn mức vay: 678.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 84 tháng.

Lãi suất: 9,3 – 10,00%/năm.

Mục đích vay: Tài trợ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị Châu Đức.

Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756194, CU 756195, CU 756196, Thửa đất số 12, Tờ bản đồ số 21 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

(b.4) Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam:

Số dư tại ngày 31/12/2025: 76.666.666.664 VND.

Hạn mức vay: 230.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 6 năm.

Lãi suất: 6,175%/năm.

Mục đích vay: Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và các chi phí khác của Dự án khu đô thị Châu Đức.

Tài sản đảm bảo:

- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 7;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU756198, CU756199, Thửa đất số 42, 43 Tờ bản đồ số 18 xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

(b.5) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

Số dư tại ngày 31/12/2025: 4.399.540.388 VND.

Hạn mức vay: 90.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 36 tháng.

Lãi suất: 10,00%/năm.

Mục đích vay: Thanh toán chi phí bồi thường, chi phí xây dựng hạ tầng tại Dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước giai đoạn 2023 - 2024.

Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756197, Thửa đất số 7, Tờ bản đồ số 22 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

(c) Vay dài hạn Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai:

Số dư tại ngày 31/12/2025: 19.280.000.000 VND.

Hạn mức vay: 23.372.000.000 VND.

Thời hạn vay: Đến tháng 07/2029.

Lãi suất: 7%/năm.

Mục đích vay: Đầu tư nâng cấp hệ thống thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ điện tử tự động không dừng ETC tại các trạm thu phí thuộc dự án đầu tư đường 768.

Tài sản đảm bảo: Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn - Xem thêm Mục 4.2.

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành		Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
			Giá trị (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành			Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND
SZCH21 26001	05 năm	08/01/2021	500	200	03 tháng	10/01/2022 07/04/2022 07/07/2022 10/10/2022 09/01/2023 10/04/2023 10/07/2023 09/10/2023 08/01/2024 08/04/2024 04/07/2024 07/10/2024 08/01/2025	9.915.068.493 7.425.753.425 7.678.904.110 7.763.287.671 7.847.671.234 7.030.684.932 6.956.712.329 6.139.726.027 5.572.191.781 3.465.479.452 3.330.849.315 3.367.452.055 3.367.452.055	9.915.068.493 7.425.753.425 7.678.904.110 7.763.287.671 7.847.671.234 7.030.684.932 6.956.712.329 6.139.726.027 5.572.191.781 3.465.479.452 3.330.849.315 3.367.452.055 3.367.452.055	100.000.000.000 - - - 100.000.000.000 - - - 100.000.000.000 - - - 200.000.000.000 200.000.000.000	100.000.000.000 - - - 100.000.000.000 - - - 100.000.000.000 - - - 200.000.000.000 200.000.000.000

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

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

Số chưa sử dụng đến ngày 31/12/2025



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND		
Tại ngày 01/01/2024	1.199.999.610.000	5.347.250.000	127.832.827.134	365.922.621.264	1.699.102.308.398	
Tăng vốn trong năm trước	599.859.020.000	598.929.448.765	-	-	1.198.788.468.765	
Lãi trong năm trước	-	-	-	298.603.053.891	298.603.053.891	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.680.000.000)	(12.680.000.000)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-	
Chia cổ tức	-	-	-	(119.999.961.000)	(119.999.961.000)	
Tại ngày 01/01/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	501.845.714.155	3.063.813.870.054	
Lãi trong năm nay	-	-	-	344.800.515.481	344.800.515.481	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(25.740.000.000)	(25.740.000.000)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-	
Chia cổ tức	-	-	-	(179.985.863.000)	(179.985.863.000)	
Tại ngày 31/12/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	590.920.366.636	3.202.888.522.535	

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	843.120.000.000	843.120.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	181.440.000.000	181.440.000.000
Các cổ đông khác	775.298.630.000	775.298.630.000
Cộng	1.799.858.630.000	1.799.858.630.000

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	179.985.863	179.985.863

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

4.20.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	344.800.515.481	298.603.053.891
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(27.262.182.428)	(25.740.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	317.538.333.053	272.863.053.891
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	179.985.863	167.358.308
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.764	1.630

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06.2025/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 04 năm 2025.

4.20.5. Cổ tức

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06.2025/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 04 năm 2025 của công ty mẹ, cổ tức năm 2024 được chia với tỷ lệ 10% vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025</u>
Ngoại tệ:		
USD	34.110,8	34.137,18
Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý (*)	908.098.155.963	765.014.353.235
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ (**)	101.230.121.779	-
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	50.774.046.825	55.037.862.531
Doanh thu cung cấp nước	16.580.471.000	10.755.615.500
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	7.233.543.723	31.280.098.352
Doanh thu xử lý nước thải	7.212.507.300	4.185.270.900
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	5.285.964.988	5.009.751.292
Doanh thu khác	1.559.297.370	1.408.022.826
Cộng	<u>1.097.974.108.948</u>	<u>872.690.974.636</u>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	14.890.183.386	311.715.563.858

(*) Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2025 là 808.555.013.763 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận gộp 33 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 784.053.346.679 VND và 546.491.174.532 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu một lần. Việc ghi nhận doanh thu một lần sẽ làm suy giảm doanh thu và lợi nhuận gộp của 33 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

(**) Ngày 05 tháng 04 năm 2025, Dự án đường BOT 768 bắt đầu thu phí hoàn vốn trở lại theo Văn bản số 2021/UBND-KTN ngày 04/03/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	351.590.701.279	298.599.854.158
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	95.720.344.550	104.175.199.720
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	64.281.641.562	12.385.373.775
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	15.202.449.600	9.705.207.200
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	4.713.993.589	3.598.487.844
Giá vốn bán nhà liền kề tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	4.539.489.249	9.675.754.237
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.188.516.952	1.499.309.989
Giá vốn hoạt động khác	211.800.270	213.394.688
Cộng	537.448.937.051	439.852.581.611

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 8	13.760.925.000	9.905.392.500
Lãi tiền gửi	20.484.805.794	30.072.358.876
Lãi chênh lệch tỷ giá	22.317.083	378.800
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	9.994.459	36.357.475
Cộng	34.278.042.336	40.014.487.651

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	26.800.760.571	32.182.151.129
Chiết khấu thanh toán	18.800.000	2.461.030.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	39.300
Cộng	26.819.560.571	34.643.220.429

Tổng chi phí lãi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu đô thị Châu Đức và chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án khu công nghiệp Châu Đức trong năm 2025 là 147.414.604.430 VND - Xem thêm Mục 4.6 và Mục 4.7.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	48.324.970.256	34.634.109.868
Chi phí đồ dùng văn phòng	624.079.822	393.995.485
Chi phí khấu hao	2.274.079.968	1.807.957.124
Thuế, phí, lệ phí	1.987.741.671	2.313.910.967
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	539.394.933	2.083.266.814
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.885.894.453	4.782.199.817
Chi phí bằng tiền khác	13.332.574.197	10.362.367.682
Cộng	<u>72.968.735.300</u>	<u>56.377.807.757</u>

5.6. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	27.236.420.969	-
Giá trị còn lại tài sản cố định bàn giao cho Sở Xây dựng Đồng Nai (*)	11.001.502.976	-
Các khoản bị phạt	1.212.320.792	-
Các khoản khác	230.553.925	380.529.607
Cộng	<u>39.680.798.662</u>	<u>380.529.607</u>

(*) Ngày 10 tháng 06 năm 2025, Nhóm công ty đã chính thức bàn giao tuyến đường nhà máy nước Thiện Tân cho Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 3269/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh dự án BOT đường 768 theo phương thức đối tác công tư, loại hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT).

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.435.585.391	1.546.540.238
Chi phí nhân công	75.418.030.474	61.056.494.972
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	335.866.946.684	313.312.997.499
Chi phí dự phòng	1.069.877.395	6.759.266.814
Chi phí dịch vụ mua ngoài	223.385.782.184	189.508.689.919
Chi phí khác bằng tiền	136.607.852.763	50.884.230.072
Cộng	773.784.074.891	623.068.219.514

(*) Chi phí khấu hao tài sản cố định bao gồm:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong năm	87.876.785.608	41.240.308.984
Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức do một phần của dự án chưa hoàn thành (cho thuê cuốn chiếu)	247.990.161.076	272.072.688.515
Cộng	335.866.946.684	313.312.997.499

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	443.277.593.659	374.600.802.510
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	84.908.121.107	29.376.418.675
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(6.207.007.831)	(14.083.085.594)
Trừ: Thu nhập được miễn thuế (cổ tức được chia)	(13.760.925.000)	(9.905.392.500)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	508.217.781.935	379.988.743.091
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	101.643.556.387	75.997.748.619

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Nhóm công ty và những biến động trong năm được trình bày như sau:

	Chi phí khấu hao TSCĐ VND
Tại ngày 01/01/2025	-
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	(3.166.478.209)
Tại ngày 31/12/2025	<u>3.166.478.209</u>

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

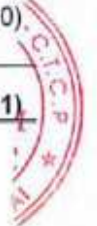
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	898.219.946.746	331.604.008.486

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(554.138.413.529)	(567.696.069.791)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(200.000.000.000)	(100.000.000.000)
Cộng	<u>(754.138.413.529)</u>	<u>(667.696.069.791)</u>

(Xem trang tiếp theo)

Tài liệu nội bộ



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Đơn vị tính: Triệu VND
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	
Doanh thu thuần							
Từ khách hàng bên ngoài	945.970	815.663	50.746	55.020	101.230	-	1.097.946
Kết quả hoạt động kinh doanh							
Kết quả của bộ phận	568.523	492.370	(44.974)	(49.155)	36.948	(12.385)	560.497
Chi phí không phân bổ							(86.905)
Doanh thu hoạt động tài chính							34.278
Chi phí tài chính							(26.819)
Lợi nhuận khác							(37.773)
Lợi nhuận trước thuế							443.278
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(98.477)
Lợi nhuận sau thuế							344.801
							298.603

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

Các thông tin khác:

Đơn vị tính: Triệu VND

Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác	Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025

Tài sản không
phần bổ
Nợ phải trả
không phần bổ

8.171.471 8.225.800
4.968.583 5.161.986

Đơn vị tính: Triệu VND

Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác	Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024

Chi phí mua sắm tài sản
Chi phí khấu hao

(825.236) (648.667)
335.867 313.313

Nhóm công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Nhóm 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.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan**

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

Mối quan hệ

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	2.179.774.669	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.716.332.112	-
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	595.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	7.314.234	21.000.978
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.370.944	-
Bà Phạm Thị Kim Hòa - Trưởng Ban kiểm soát	-	1.253.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	4.501.791.959	1.869.000.978
Ký cược, ký quỹ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	388.537.317	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	319.145.994
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	388.537.317	319.145.994



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(23.654.175.996)	(681.161.963)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(1.477.991.340)	(1.067.327.520)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(989.367.382)	(2.559.602.602)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(821.124.540)	(1.433.137.085)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(16.178.483)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	(16.235.301)
	<u>(26.958.837.741)</u>	<u>(5.757.464.471)</u>
Cộng - Xem thêm Mục 4.11		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	-	(3.512.732.304)
	<u>(4.231.823.213)</u>	<u>(7.744.555.517)</u>
Cộng - Xem thêm Mục 4.12		
Phải trả cổ tức - Xem thêm Mục 4.17:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	(171.018.000)	-
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(2.656.028.297)	(5.524.706.617)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.713.388.591)	-
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(1.235.398.889)	(1.235.398.889)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đỗ Trần Chân Nhi	(1.061.030.302)	(1.061.030.302)
Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT	(1.038.018.825)	(1.038.018.825)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(1.010.201.443)	(1.010.201.443)
Bà Phạm Thị Anh Thi	(901.965.574)	(901.965.574)
	<u>(11.839.749.921)</u>	<u>(12.995.039.650)</u>
Cộng - Xem thêm Mục 4.17		
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án nhà ở xã hội:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(20.328.000.000)	(20.328.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(5.959.529.203)	-
	<u>(26.287.529.203)</u>	<u>(20.328.000.000)</u>
Cộng - Xem thêm Mục 4.17		

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

Trong năm, Nhóm công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	5.871.253.372	5.846.714.972
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	3.844.308.945	132.302.924.589
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	3.789.130.235	171.875.688.114
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	599.209.795	723.710.340
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	445.218.012	651.170.342
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	341.063.027	315.355.501
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	14.890.183.386	311.715.563.858
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	63.114.955.127	9.945.198.889
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	52.333.430.444	45.608.938.484
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	16.377.268.800	11.223.677.200
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.780.579.050	2.526.150.512
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.343.831.120	1.550.864.066
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	452.988.820	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	264.000.000	504.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	20.556.150	5.208.350
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	7.740.613.636
Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	-	84.400.000
Cộng	136.687.609.511	79.189.051.137
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	84.312.000.000	56.208.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	18.144.000.000	12.096.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	114.012.000
Cộng	102.456.000.000	68.418.012.000
Cổ tức được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	9.528.750.000	5.445.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.782.175.000	4.160.392.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	450.000.000	300.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	13.760.925.000	9.905.392.500

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Cam kết bảo lãnh:***

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	216.000.000	206.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	176.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Cộng		<u>1.322.000.000</u>	<u>1.312.000.000</u>

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của công ty mẹ được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	1.739.601.000	1.351.360.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	1.322.569.000	1.073.963.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	1.349.798.000	1.052.285.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc	1.148.376.000	400.883.000
Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	1.047.685.000	842.821.000
Cộng		<u>6.608.029.000</u>	<u>4.721.312.000</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	989.254.000	819.529.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	103.000.000	103.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11/04/2025)	76.000.000	-
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11/04/2025)	27.000.000	103.000.000
Cộng		1.195.254.000	1.025.529.000

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty cho thuê đất khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 40 năm (không kể hợp đồng cho thuê được ghi nhận doanh thu một lần). Với tiền cho thuê cố định mỗi năm:

	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	13.408.443.840	13.408.443.840

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hoặc tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026