

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: 619 /2026/SZC-KHTH

Đồng Nai, ngày 20 tháng 4 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 Quý I năm 2026 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 20/4/2026 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
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Minh Tân

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý I Năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.687.208.229.094	2.531.411.574.456
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	410.378.560.412	417.191.627.627
1. Tiền	111		147.255.773.154	137.068.840.369
2. Các khoản tương đương tiền	112		263.122.787.258	280.122.787.258
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		174.784.500.000	34.784.500.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	174.784.500.000	34.784.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		130.147.344.906	124.374.004.257
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	68.383.180.051	65.617.712.138
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.332.041.825	6.498.941.088
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.4	62.407.171.584	58.232.399.585
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	4.5	(5.975.048.554)	(5.975.048.554)
IV. Hàng tồn kho	140		1.907.550.522.261	1.892.683.364.091
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.907.550.522.261	1.892.683.364.091
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		64.347.301.515	62.378.078.481
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.10	7.748.244.888	7.406.081.810
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		51.532.534.916	52.856.346.294
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		5.066.521.711	2.115.650.377
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.645.761.760.492	5.640.059.838.934
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		393.537.317	393.537.317
1. Phải thu dài hạn khác	215	4.4	393.537.317	393.537.317
II. Tài sản cố định	220		690.928.775.087	716.036.925.700
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	689.533.768.524	714.557.376.107
Nguyên giá	222		963.945.266.194	962.347.311.253
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(274.411.497.670)	(247.789.935.146)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.395.006.563	1.479.549.593
Nguyên giá	228		2.486.358.424	2.486.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.091.351.861)	(1.006.808.831)
IV. Bất động sản đầu tư	240	4.9	1.061.003.961.099	1.079.532.622.867
1. Nguyên giá	241		2.161.609.938.231	2.161.609.938.231
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.100.605.977.132)	(1.082.077.315.364)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		3.597.313.922.316	3.554.492.627.479
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	4.7	3.597.313.922.316	3.554.492.627.479
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	4.2	56.568.125.000	56.568.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		56.568.125.000	56.568.125.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		239.553.439.673	233.036.000.571
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.10	235.245.261.434	229.869.522.362
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		4.308.178.239	3.166.478.209
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		8.332.969.989.586	8.171.471.413.390

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt

Mẫu số B 01- DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP THEO)

Tại ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.112.934.983.757	4.968.582.890.855
I. Nợ ngắn hạn	310		1.196.221.189.074	1.464.251.053.824
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	187.005.306.437	195.125.493.374
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	180.207.180.743	285.296.675.014
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		3.364.329.311	3.678.772.611
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.13	14.935.731.290	43.133.741.512
5. Phải trả người lao động	315	4.14	1.706.577.710	9.950.034.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.15	619.502.274	4.506.252.760
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	4.16	15.269.416.538	19.942.095.826
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.17	317.985.796.266	328.324.431.615
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.18	434.011.385.033	515.613.759.415
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	5.206.482.462
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		41.115.963.472	53.473.315.235
II. Nợ dài hạn	330		3.916.713.794.683	3.504.331.837.031
1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	4.15	1.239.496.386.211	1.250.491.314.976
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	4.16	531.110.858.655	290.633.670.716
4. Phải trả dài hạn khác	338	4.17	2.350.823.475	2.350.823.475
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.18	2.143.755.726.342	1.960.856.027.864
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.220.035.005.829	3.202.888.522.535
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	412		604.276.698.765	604.276.698.765
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		207.832.827.134	207.832.827.134
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		608.066.849.930	590.920.366.636
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		590.920.366.636	246.119.851.155
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		17.146.483.294	344.800.515.481
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.332.969.989.586	8.171.471.413.390



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2026

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 1/2026

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay	Năm Trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	101.942.563.890	414.228.948.930	101.942.563.890	414.228.948.930
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		500.000	3.500.000	500.000	3.500.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		101.942.063.890	414.225.448.930	101.942.063.890	414.225.448.930
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	67.148.184.695	225.933.849.068	67.148.184.695	225.933.849.068
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34.793.879.195	188.291.599.862	34.793.879.195	188.291.599.862
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	1.975.225.004	6.405.643.956	1.975.225.004	6.405.643.956
8. Chi phí tài chính	23	5.4	5.121.233.999	6.202.059.931	5.121.233.999	6.202.059.931
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		5.121.233.999	6.202.059.931	5.121.233.999	6.202.059.931
9. Chi phí bán hàng	25		326.522.918	12.103.535.520	326.522.918	12.103.535.520
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	10.198.654.495	21.020.789.206	10.198.654.495	21.020.789.206
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.122.692.787	155.370.859.161	21.122.692.787	155.370.859.161
12. Thu nhập khác	31		118.311.099	1.320.433.674	118.311.099	1.320.433.674
13. Chi phí khác	32		4.545.455	2.009.737	4.545.455	2.009.737
14. Lợi nhuận khác	40		113.765.644	1.318.423.937	113.765.644	1.318.423.937
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.236.458.431	156.689.283.098	21.236.458.431	156.689.283.098
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	5.231.675.167	30.340.513.140	5.231.675.167	30.340.513.140
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.141.700.030)		(1.141.700.030)	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.146.483.294	126.348.769.958	17.146.483.294	126.348.769.958
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			76	643	76	643



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2026

Trần Ngọc Tông
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 1/2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	256.500.780.456	207.905.135.517	256.500.780.456	207.905.135.517
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(43.811.016.197)	(76.340.663.588)	(43.811.016.197)	(76.340.663.588)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(16.942.859.750)	(14.239.879.647)	(16.942.859.750)	(14.239.879.647)
4. Chi phí đi vay đã trả	4	(5.531.341.613)	(6.615.145.931)	(5.531.341.613)	(6.615.145.931)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(43.754.293.295)	(46.708.424.014)	(43.754.293.295)	(46.708.424.014)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	10.660.695.861	10.558.666.977	10.660.695.861	10.558.666.977
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(42.067.913.666)	(48.137.380.224)	(42.067.913.666)	(48.137.380.224)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	115.054.051.796	26.422.309.090	115.054.051.796	26.422.309.090
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	(81.716.457.688)	(99.394.324.059)	(81.716.457.688)	(99.394.324.059)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(140.000.000.000)		(140.000.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		20.000.000.000		20.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25				
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26				
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.866.457.881	12.624.297.272	3.866.457.881	12.624.297.272
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(217.849.999.807)	(66.770.026.787)	(217.849.999.807)	(66.770.026.787)
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	10.000.000.000		10.000.000.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32				
3. Tiền thu từ đi vay	33	226.424.727.675	36.143.604.643	226.424.727.675	36.143.604.643
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(125.127.403.579)	(329.807.948.777)	(125.127.403.579)	(329.807.948.777)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(314.443.300)	(6.629.100)	(314.443.300)	(6.629.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	110.982.880.796	(293.670.973.234)	110.982.880.796	(293.670.973.234)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(6.813.067.215)	(334.018.690.931)	(6.813.067.215)	(334.018.690.931)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	417.191.627.627	705.293.019.852	417.191.627.627	705.293.019.852
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61				
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	410.378.560.412	371.274.328.921	410.378.560.412	371.274.328.921



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2026

Trần Ngọc Tông
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

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 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

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 1.5 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty").

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 03 năm 2026 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 03 năm 2026 là 281 (31/12/2025: 280).

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 Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.5. 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 Trảng 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 riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 (thay thế cho Thông tư 200/2014/TT-BTC) 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 CHỌN LỌC (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 03 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026. 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 không kỳ hạn 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 CHỌN LỌC (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 dư 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.

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 CHỌN LỌC (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:

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

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 CHỌN LỌC (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.



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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

3.11. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân loại là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn theo kỳ hạn gốc, 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 chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ 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 CHỌN LỌC (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

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 phần 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 thỏa 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.

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 CHỌN LỌC (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 và được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời hạn cho thuê quy định tại Thông tư số 99/2025/TT- BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

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.

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

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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.

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.

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**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 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	195.096.477	312.475.695
Tiền gửi không kỳ hạn	147.060.676.677	136.756.364.674
Các khoản tương đương tiền (*)	263.122.787.258	280.122.787.258
Cộng	410.378.560.412	417.191.627.627

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 31/03/2026 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 31/03/2026 với lãi suất từ 4,2% đến 7,6%/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 4.18

(Xem trang tiếp theo)

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 31/03/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	52.950.450.00	-	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	9.699.000.000	-	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 31/03/2026.
- (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 31/03/2026.

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

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

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	6.227.259.196	4.501.791.959
Các khách hàng khác (*)	62.155.920.855	61.115.920.179
Cộng	<u>68.383.180.051</u>	<u>65.617.712.138</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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 31/03/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 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	61.535.864.145	-	55.808.190.257	-
Phải thu khác	871.307.439	-	2.424.209.328	-
Cộng	<u>62.407.171.584</u>	<u>-</u>	<u>58.232.399.585</u>	<u>-</u>
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 7	388.537.317	-	388.537.317	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	<u>393.537.317</u>	<u>-</u>	<u>393.537.317</u>	<u>-</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/03/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	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	7.006.513.831	1.031.465.277

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 31/03/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	617.656.045	Trên 2 năm	4.702.524.883	617.656.045	Trên 2 năm
Công ty TNHH LTP Global Vina	935.757.436	210.649.684	Trên 1 năm	935.757.436	210.649.684	Trên 1 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	-	Trên 3 năm	778.375.003	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH HHA-Pro	507.898.870	203.159.548	Trên 1 năm	507.898.870	203.159.548	Trên 1 năm
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	-	Trên 3 năm	81.957.639	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH KSB Vina	-	-		-	-	
Cộng	7.006.513.831	1.031.465.277		7.006.513.831	1.031.465.277	

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 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	300.753.866	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	226.730.397	-	238.167.821	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.906.966.167.751	-	1.892.198.569.644	-
Hàng hóa	56.870.247	-	23.385.350	-
Cộng	1.907.550.522.261	-	1.892.683.364.091	-

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

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự án khu đô thị Châu Đức	1.586.582.961.049	1.579.192.529.032
Dự án khu dân cư Hữu Phước	216.884.300.046	210.518.036.527
Dự án nhà ở xã hội	103.498.906.656	102.488.004.085
Cộng	1.906.966.167.751	1.892.198.569.644

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 6.198.873.772 VND - Xem thêm Mục 5.4.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự án Khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.559.375.298.994	3.516.488.695.687
Dự án Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.310.561.765
Dự án đường BOT 768		65.308.470
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	628.061.557
Cộng	3.597.313.922.316	3.554.492.627.479

(*) 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 4.18.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 29.934.241.985 VND - Xem thêm Mục 5.4.

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 01/01/2026	599.361.513.289	37.219.328.218	35.707.557.918	6.160.762.825	283.898.149.003	962.347.311.253
Mua trong năm		45.890.000	1.486.756.471			1.532.646.471
Đầu tư XDCB hoàn thành	65.308.470					65.308.470
Thanh lý, nhượng bán						
Tăng khác		145.383.560				145.383.560
Giảm khác					(145.383.560)	(145.383.560)
Tại ngày 31/03/2026	599.426.821.759	37.410.601.778	37.194.314.389	6.160.762.825	283.752.765.443	963.945.266.194
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	130.377.110.608	10.347.614.876	20.663.345.457	4.441.035.199	81.960.829.006	247.789.935.146
Khấu hao trong năm	19.013.921.761	670.959.389	1.196.740.358	168.687.303	5.571.253.713	26.621.562.524
Thanh lý, nhượng bán						
Giảm khác						
Tại ngày 31/03/2026	149.391.032.369	11.018.574.265	21.860.085.815	4.609.722.502	87.532.082.719	274.411.497.670
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	468.984.402.681	26.871.713.342	15.044.212.461	1.719.727.626	201.937.319.997	714.557.376.107
Tại ngày 31/03/2026	450.035.789.390	26.392.027.513	15.334.228.574	1.551.040.323	196.220.682.724	689.533.768.524

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân golf 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 31/03/2026 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	385.597.509.500		385.597.509.500
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	<u>2.161.609.938.231</u>		<u>2.161.609.938.231</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	343.059.055.228		343.059.055.228
Cơ sở hạ tầng	747.887.887.072	18.241.267.576	729.646.619.496
Nhà xưởng	9.659.034.832	287.394.192	9.371.640.640
Cộng	<u>1.100.605.977.132</u>	<u>18.528.661.768</u>	<u>1.082.077.315.364</u>
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	42.538.454.272		42.538.454.272
Cơ sở hạ tầng	1.004.155.013.231		1.022.396.280.807
Nhà xưởng	14.310.493.596		14.597.887.788
Cộng	<u>1.061.003.961.099</u>		<u>1.079.532.622.867</u>

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 4.18.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 34.907.979.771 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)**4.10. Chi phí chờ phân bổ**

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật	-	-
Các khoản khác	7.748.244.888	7.406.081.810
Cộng	7.748.244.888	7.406.081.810
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	148.468.885.902	148.468.885.902
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	65.217.008.061	66.378.645.187
Chi phí đại tu	12.953.221.911	6.071.680.470
Các khoản khác	8.606.145.560	8.950.310.803
Cộng	235.245.261.434	229.869.522.362

(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)

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

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 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 7	26.180.480.100	26.180.480.100	26.958.837.741	26.958.837.741
Phải trả cho người bán:				
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất khu vực Châu Đức	117.324.453.915	117.324.453.915	117.351.957.834	117.351.957.834
Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)	43.500.372.422	43.500.372.422	50.814.697.799	50.814.697.799
Cộng	187.005.306.437	187.005.306.437	195.125.493.374	195.125.493.374

(*) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	4.231.823.213	4.231.823.213
Công ty TNHH Quickpack Household and Hygiene Vietnam		120.052.600.807
Các khách hàng khác	175.975.357.530	161.012.250.994
Cộng	180.207.180.743	285.296.675.014

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.

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 31/03/2026 VND		Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ					52.856.346.294
	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng		10.534.029.358	14.634.751.251	6.467.532.332	2.366.810.439
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.950.871.334	3.605.174.785	5.231.675.167	43.754.293.295	39.176.921.579
Thuế thu nhập cá nhân		164.212.000	1.895.526.200	2.732.832.900	1.001.518.700
Thuế tiêu thụ đặc biệt		632.315.147	2.804.445.496	2.760.621.143	588.490.794
Các khoản phải nộp khác	2.115.650.377	10.534.029.358	14.634.751.251	6.467.532.332	2.115.650.377
Cộng	5.066.521.711	14.935.731.290	24.566.398.114	55.715.279.670	2.115.650.377
					43.133.741.512

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/03/2026.

(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)**4.15. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí khác	619.502.274	4.506.252.760
Cộng	619.502.274	4.506.252.760
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê Khu công nghiệp Châu Đức	1.239.496.386.211	1.250.491.314.976
Cộng	1.239.496.386.211	1.250.491.314.976

4.16. Doanh thu chờ phân bổ

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	8.492.397.898	13.422.711.596
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf	6.777.018.640	5.405.128.232
Doanh thu thu phí đường bộ nhận trước		1.114.255.998
Cộng	15.269.416.538	19.942.095.826
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	528.422.371.618	288.492.153.377
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	2.688.487.037	2.141.517.339
Cộng	531.110.858.655	290.633.670.716

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 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	46.810.679.128	43.633.841.824
Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 7	26.287.529.203	26.287.529.203
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 7	8.629.666.938	11.839.749.921
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	232.112.089.505	232.955.612.528
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.145.831.492	13.607.698.139
Cộng	<u>317.985.796.266</u>	<u>328.324.431.615</u>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

(Xem trang tiếp theo)

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

4.18. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/03/2026		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn các NH:						
NH Woori Bank Việt Nam	63.375.934.696	63.375.934.696	42.161.029.197	14.580.178.932	35.795.084.431	35.795.084.431
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7				60.381.185.646	60.381.185.646	60.381.185.646
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	5.456.000.000	5.456.000.000	1.364.000.000	1.364.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	65.210.000.000	65.210.000.000		18.090.000.000	83.300.000.000	83.300.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	252.000.000.000	252.000.000.000		27.500.000.000	279.500.000.000	279.500.000.000
NH Woori Bank Việt Nam	38.333.333.334	38.333.333.334			38.333.333.334	38.333.333.334
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	6.996.375.003	6.996.375.003		2.332.125.001	9.328.500.004	9.328.500.004
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai	2.639.742.000	2.639.742.000		879.914.000	3.519.656.000	3.519.656.000
Cộng	434.011.385.033	434.011.385.033	43.525.029.197	125.127.403.579	515.613.759.415	515.613.759.415

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)

	Tại ngày 31/03/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:						
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai	879.884.388	879.884.388			879.884.388	879.884.388
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	206.785.703.116	206.785.703.116			206.785.703.116	206.785.703.116
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	1.578.004.555.516	1.578.004.555.516	6.263.698.478		1.571.740.857.038	1.571.740.857.038
NH Woori Bank Việt Nam	38.333.333.330	38.333.333.330			38.333.333.330	38.333.333.330
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	307.292.249.992	307.292.249.992	178.000.000.000		129.292.249.992	129.292.249.992
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	12.460.000.000	12.460.000.000		1.364.000.000	13.824.000.000	13.824.000.000
Cộng	2.143.755.726.342	2.143.755.726.342	184.263.698.478	1.364.000.000	1.960.856.027.864	1.960.856.027.864

Vay ngắn hạn là các khoản tiền vay ngân hàng với thời hạn tối đa là 09 tháng, lãi suất từ 5,08%/năm đến 5,12%/năm. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Vay dài hạn đến hạn trả là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong 12 tháng tiếp theo.

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 6,18%/năm đến 11,5%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp – Đô thị & sân Golf Châu Đức. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 09 năm.

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn trên bao gồm:

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm Mục 4.2.
- 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 Nghệ, 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 KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số

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

1017/2020/HĐBĐ/NHCT924 – SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

- 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 Nghệ, 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 KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08/04/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- 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 Nghệ, 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 KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019/HĐBĐ/NHCT924–SZC ngày 11/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- 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/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- 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/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- 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/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các tài sản gắn liền với đất đã, sẽ hình thành và sở hữu trong tương lai (bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục công trình chính và các hạng mục công trình phụ trợ như đường giao thông, hệ thống đường điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, cảnh quan,...) thuộc Dự án Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0311/2024/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 19/03/2024 giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO 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.
- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh BRVT – Xem thêm Mục 4.8

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)

- Nhà cấu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ thuộc dự án Sân Golf Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 109/2026/3211825/HĐBĐ ngày 12/02/2026 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai.
- 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 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.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756198 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756199 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756194 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756195 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756196 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756197 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 7.
- Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 09 tháng số tiền gốc 2.750.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.



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

4.19. Vốn chủ sở hữu

4.19.1. 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 01/01/2025	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 trước	-	-	-	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 01/01/2026	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	590.920.366.636	3.202.888.522.535
Lãi trong kỳ	-	-	-	17.146.483.294	17.146.483.294
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2026	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	608.066.849.930	3.220.035.005.829

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)**4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 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	<u>1.799.858.630.000</u>	<u>1.799.858.630.000</u>

4.19.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
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. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngoại tệ:		
USD	34.104,1	34.110,8
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

(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. 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**

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Doanh thu kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp(*)	42.350.651.939	394.122.411.299
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	36.499.361.554	
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	12.527.491.745	13.217.258.280
Doanh thu cung cấp nước	5.542.600.400	3.500.456.800
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	917.204.082	
Doanh thu xử lý nước thải	2.371.218.300	1.497.600.900
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.449.049.770	1.425.747.586
Doanh thu khác	284.986.100	465.474.065
Cộng	101.942.563.890	414.228.948.930

Doanh thu từ hoạt động cho thuê đất trong kỳ hiện tại giảm so với kỳ trước chủ yếu do sự thay đổi trong phương pháp ghi nhận doanh thu theo quy định mới về kế toán

5.2. Giá vốn hàng bán

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Giá vốn trích trước kinh doanh hạ tầng KCN	16.852.223.090	196.148.676.066
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	21.107.736.964	24.747.090.493
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	22.120.055.172	
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	5.207.778.400	3.163.376.400
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	346.639.381	1.047.545.851
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	1.226.357.496	502.958.076
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.192	287.394.192
Giá vốn hoạt động khác		36.807.990
Cộng	67.148.184.695	225.933.849.068

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Lãi tiền gửi	1.975.225.004	3.683.143.956
Lãi chênh lệch tỷ giá		2.722.500.000
Cộng	1.975.225.004	6.405.643.956

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)**5.4. Chi phí tài chính**

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Chi phí lãi vay	5.121.233.999	6.202.059.931
Cộng	5.121.233.999	6.202.059.931

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.500.828.873	15.112.793.889
Chi phí đồ dùng văn phòng	282.581.529	94.937.916
Chi phí khấu hao	590.757.737	495.583.877
Thuế, phí, lệ phí	257.285.134	386.951.115
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.968.938.804	1.305.927.335
Chi phí bằng tiền khác	2.598.262.418	3.624.595.074
Cộng	10.198.654.495	21.020.789.206

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	438.433.559	319.168.926
Chi phí nhân công	6.665.925.360	22.408.031.262
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	33.828.240.520	188.154.001.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.577.121.402	14.265.464.566
Chi phí khác bằng tiền	27.926.242.918	36.430.851.275
Cộng	90.435.963.759	261.577.517.739

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	21.236.458.431	156.689.283.098
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	5.738.500.147	
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	26.974.958.578	379.988.743.091
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.231.675.167	30.340.513.140

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)

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

	Chi phí khấu hao TSCĐ VND
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh trong kỳ	(1.141.700.030)
Tại ngày 31/03/2026	1.141.700.030

(Xem trang tiếp theo)



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

6. 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 03 năm 2026:

	Hoạt động kinh doanh hạ tầng KCN và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Đơn vị tính: Triệu VND	
							Tổng cộng	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu thuần								
Từ khách hàng bên ngoài	52.916	401.012	12.527	13.214	36.499		101.942	414.225
Kết quả của bộ phận	18.178	199.825	2.237	(11.530)	14.379		34.794	188.292
Chi phí không phân bổ							10.525	33.124
Doanh thu hoạt động tài chính							1.975	6.406
Chi phí tài chính							5.121	6.202
Lợi nhuận khác							114	1.318
Lợi nhuận trước thuế							21.236	156.689
Thuế thu nhập doanh nghiệp							4.090	30.341
Lợi nhuận sau thuế							17.146	126.349

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

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ sau cùng
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty thành viên tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty thành viên tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty thành viên tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty thành viên tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty thành viên tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
11. Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
12. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
13. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
14. Hội đồng quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng công ty mẹ	Nhân sự quản lý chủ chốt
15. Bà Đỗ Trần Chân Nhi	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
16. Bà Lê Thị Giang	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
17. Bà Phạm Thị Anh Thi	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
18. Ông Phan Hoàng Nam Anh	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
19. Ông Phan Hoàng Nam	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 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 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
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	3.943.290	7.314.234
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	6.223.315.906	3.370.944
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	6.227.259.196	4.501.791.959
Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	1.623.359.160	-

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)

Ký cược, ký quỹ:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	388.537.317	388.537.317
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	388.537.317	319.145.994
	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	23.454.175.996	(23.654.175.996)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(1.716.063.300)	(1.477.991.340)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(989.367.382)	(989.367.382)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(2.700.000)	(821.124.540)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(18.173.422)	(16.178.483)
Cộng - Xem thêm Mục 4.11	(26.180.480.100)	(26.958.837.741)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)
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)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.159.333.905)	(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 Thị	(901.965.574)	(901.965.574)
Cộng - Xem thêm Mục 4.17	(8.629.666.938)	(11.839.749.921)

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 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
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)	(5.959.529.203)
Cộng - Xem thêm Mục 4.17	<u>(26.287.529.203)</u>	<u>(26.287.529.203)</u>

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

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	5.665.718.980	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	922.911.965	
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	613.282.855	613.282.855
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình		3.430.400
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	24.555.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	80.585.301	45.227.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	<u>7.307.054.101</u>	<u>661.940.255</u>

Mua hàng hóa, dịch vụ:

Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai		7.206.142.232
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	5.351.867.300	3.182.768.800
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	160.493.900	658.181.050
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền		439.904.456
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	450.806.814	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	88.000.000	
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	5.751.850	1.469.700
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	4.024.826.747	
Cộng	<u>10.081.746.611</u>	<u>11.488.466.238</u>

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 4.18.

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 Hội đồng quản trị của công ty mẹ được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Quý 1/2026 VND</u>	<u>Quý 1/2025 VND</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị		24.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị		24.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị		24.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị		24.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị		24.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị		24.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị		24.000.000
Cộng			168.000.000

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>Quý 1/2026 VND</u>	<u>Quý 1/2025 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	553.840.000	709.274.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	427.050.000	529.763.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	453.262.000	543.455.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc	419.829.000	378.307.000
Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	341.384.000	429.735.000
Cộng		2.195.365.000	2.590.534.000

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>Quý 1/2026 VND</u>	<u>Quý 1/2025 VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	326.275.000	389.589.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên		12.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11/04/2025)		
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11/04/2025)		12.000.000
Cộng		326.275.000	413.589.000



Nguyễn Văn Tuấn
Nguyễn Văn Tuấn
 Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Trần Ngọc Tông
 Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Đặng Thị Thúy Hằng
 Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 13 tháng 04 năm 2026

Số: 617/2026/SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 20 tháng 1 năm 2026

V/v Giải trình tình hình biến động lợi
nhuận sau thuế TNDN

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

1. Tổ chức niêm yết : Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
2. Tên giao dịch : SZC
3. Mã chứng khoán niêm yết : SZC
4. Nội dung:

4.1. Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức xin được giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1/2026 như sau:

- Báo cáo tài chính hợp nhất

DVT: Đồng

Stt	Nội dung	Q1/2026	Q1/2025	% Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	104.036.099.993	421.955.026.560	Giảm 75,3%
2	Tổng chi phí	82.794.596.107	265.262.243.462	Giảm 68,8%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.146.483.294	126.348.769.958	Giảm 86,4%

Lý do: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý I/2026 của Công ty ghi nhận mức giảm 86,4% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân cụ thể như sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm mạnh, với mức giảm 312.286.385.040 đồng, tương ứng với tỷ lệ giảm 75,4% so với quý I/2025.

Nguyên nhân: Trong thời gian chờ hướng dẫn của cơ quan nhà nước liên quan đến việc ghi nhận doanh thu của hoạt động kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp theo quy định của thông tư 99/2025, Quý 1/2026 công ty đang tạm thực hiện phân bổ doanh thu nhận trước của hoạt động kinh doanh hạ tầng dẫn đến doanh thu trong kỳ giảm mạnh so với phương pháp của cùng niên độ năm trước.

- Biến động về chi phí.

Do doanh thu giảm kéo theo chi phí giá vốn dịch vụ cũng giảm, tương ứng với tỷ lệ giảm 70,3% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu hoạt động tài chính giảm 69,2%, chi phí tài chính giảm tương ứng với tỷ lệ giảm 17,4% so với cùng kỳ năm 2025. Chi



phí bán hàng giảm 97,3%, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 51,5% so với cùng kỳ năm trước.


Từ biến động doanh thu và chi phí như trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 86,4% so với cùng kỳ năm trước.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Tuấn

