

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

CỘNG HOÀ 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**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Quý 1 Năm 2026



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.629.851.101.419</b>	<b>2.505.885.513.793</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>384.306.109.215</b>	<b>413.942.145.385</b>
1. Tiền	111		134.183.321.957	133.819.358.127
2. Các khoản tương đương tiền	112		250.122.787.258	280.122.787.258
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>144.784.500.000</b>	<b>14.784.500.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	144.784.500.000	14.784.500.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>129.314.581.017</b>	<b>122.181.938.757</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	68.295.191.837	65.617.712.138
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.907.839.765	4.306.875.588
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.4	62.086.597.969	58.232.399.585
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	4.5	(5.975.048.554)	(5.975.048.554)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.907.189.409.027</b>	<b>1.892.683.364.091</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.907.189.409.027	1.892.683.364.091
<b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>160</b>		<b>64.256.502.160</b>	<b>62.293.565.560</b>
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.10	7.657.445.533	7.321.568.889
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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.634.959.313.479</b>	<b>5.616.082.295.773</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>113.404.613.869</b>	<b>118.404.613.869</b>
1. Phải thu dài hạn khác	215	4.4	113.404.613.869	118.404.613.869
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>423.108.438.150</b>	<b>431.728.430.272</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	421.827.581.587	430.369.780.679
Nguyên giá	222		593.310.169.949	591.777.523.478
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(171.482.588.362)	(161.407.742.799)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.280.856.563	1.358.649.593
Nguyên giá	228		2.351.358.424	2.351.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.070.501.861)	(992.708.831)
<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	4.9	<b>1.061.003.961.099</b>	<b>1.079.532.622.867</b>
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)
<b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.597.313.922.316</b>	<b>3.554.427.319.009</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	4.7	3.597.313.922.316	3.554.427.319.009
<b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>	4.2	<b>218.568.125.000</b>	<b>208.568.125.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	261		162.000.000.000	152.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		56.568.125.000	56.568.125.000
<b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>221.560.253.045</b>	<b>223.421.184.756</b>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.10	221.560.253.045	223.421.184.756
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>280</b>		<b>8.264.810.414.898</b>	<b>8.121.967.809.566</b>

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.069.220.680.380</b>	<b>4.932.884.076.575</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.167.655.372.734</b>	<b>1.442.376.239.544</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	173.252.662.287	187.858.981.621
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	180.200.465.863	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	8.630.756.337	37.426.146.164
5. Phải trả người lao động	315	4.14	143.440.000	9.240.124.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.15	565.654.983	4.347.111.579
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	4.16	8.492.397.898	18.827.839.828
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.17	327.141.081.550	328.324.431.615
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.18	428.555.385.033	510.157.759.415
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			5.206.482.462
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		37.309.199.472	52.011.915.235
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.901.565.307.646</b>	<b>3.490.507.837.031</b>
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	528.422.371.618	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	2.131.295.726.342	1.947.032.027.864
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.195.589.734.518</b>	<b>3.189.083.732.991</b>
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		583.621.578.619	577.115.577.092
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		577.115.577.092	246.119.851.155
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		6.506.001.527	330.995.725.937
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>8.264.810.414.898</b>	<b>8.121.967.809.566</b>



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

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

Quý 1/2026


Đơn vị tính: VND

Chỉ 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	52.915.710.591	414.228.948.930	52.915.710.591	414.228.948.930
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2			3.500.000		3.500.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		52.915.710.591	414.225.448.930	52.915.710.591	414.225.448.930
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	35.209.269.656	225.933.849.068	35.209.269.656	225.933.849.068
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.706.440.935	188.291.599.862	17.706.440.935	188.291.599.862
tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	1.952.017.562	6.405.643.956	1.952.017.562	6.405.643.956
8. Chi phí tài chính	23	5.4	4.861.480.999	6.202.059.931	4.861.480.999	6.202.059.931
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		4.861.480.999	6.202.059.931	4.861.480.999	6.202.059.931
9. Chi phí bán hàng	25		61.694.545	12.103.535.520	61.694.545	12.103.535.520
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	6.702.534.688	21.020.789.206	6.702.534.688	21.020.789.206
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.032.748.265	155.370.859.161	8.032.748.265	155.370.859.161
12. Thu nhập khác	31		99.753.644	1.320.433.674	99.753.644	1.320.433.674
13. Chi phí khác	32			2.009.737		2.009.737
14. Lợi nhuận khác	40		99.753.644	1.318.423.937	99.753.644	1.318.423.937
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.132.501.909	156.689.283.098	8.132.501.909	156.689.283.098
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	1.626.500.382	30.340.513.140	1.626.500.382	30.340.513.140
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.506.001.527	126.348.769.958	6.506.001.527	126.348.769.958
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			29	643	29	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

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

11/04/2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)

Quý 1/2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ 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)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	198.904.507.666	207.905.135.517	198.904.507.666	207.905.135.517
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(29.484.909.119)	(76.340.663.588)	(29.484.909.119)	(76.340.663.588)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(13.586.553.500)	(14.239.879.647)	(13.586.553.500)	(14.239.879.647)
4. Chi phí đi vay đã trả	4	(5.212.427.613)	(6.615.145.931)	(5.212.427.613)	(6.615.145.931)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(40.502.751.386)	(46.708.424.014)	(40.502.751.386)	(46.708.424.014)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	9.903.788.217	10.558.666.977	9.903.788.217	10.558.666.977
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(34.331.363.982)	(48.137.380.224)	(34.331.363.982)	(48.137.380.224)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>85.690.290.283</b>	<b>26.422.309.090</b>	<b>85.690.290.283</b>	<b>26.422.309.090</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(81.516.457.688)	(99.394.324.059)	(81.516.457.688)	(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	(130.000.000.000)		(130.000.000.000)	
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	(10.000.000.000)		(10.000.000.000)	
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	3.843.250.439	12.624.297.272	3.843.250.439	12.624.297.272
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(217.673.207.249)</b>	<b>(66.770.026.787)</b>	<b>(217.673.207.249)</b>	<b>(66.770.026.787)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31				
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	(123.763.403.579)	(329.807.948.777)	(123.763.403.579)	(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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>102.346.880.796</b>	<b>(293.670.973.234)</b>	<b>102.346.880.796</b>	<b>(293.670.973.234)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(29.636.036.170)</b>	<b>(334.018.690.931)</b>	<b>(29.636.036.170)</b>	<b>(334.018.690.931)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>413.942.145.385</b>	<b>705.293.019.852</b>	<b>413.942.145.385</b>	<b>705.293.019.852</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61				
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>384.306.109.215</b>	<b>371.274.328.921</b>	<b>384.306.109.215</b>	<b>371.274.328.921</b>



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 11 tháng 04 năm 2026

Trần Ngọc Tông  
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người Lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 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") 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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 144 (31/12/2025: 262).

**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 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.

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có các công ty con như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	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%	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%	100%

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

**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 riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

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

#### **3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 "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 vào công ty con***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con 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.

###### ***Đầu tư khác***

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

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

##### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

###### ***Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con và đơn vị khác***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, 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 đầu tư vào công ty con được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

##### ***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, 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 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 riêng, 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.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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 tài sản cố định 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 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

### **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 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 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, 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.

#### ***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 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 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, phải trả nội bộ 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; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; 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 và kinh doanh dịch vụ golf.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chờ phân bổ 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 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 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 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:

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 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 bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí khấu hao, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

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%.

##### ***Thuế giá trị gia tăng***

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

- Phí hạ tầng đối với các doanh nghiệp chế xuất 0%

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

- |                      |     |
|----------------------|-----|
| ▪ 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, 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. Cụ thể, các dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%:

- Dịch vụ cung cấp điện;
- Dịch vụ xử lý nước thải;
- Phí dịch vụ vận giám sát;
- Phí dịch vụ nhà hàng.

#### **Các loại thuế khác**

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

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

#### **3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

#### **3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

#### **3.24. Báo cáo bộ phận**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	77.201.058	253.467.957
Tiền gửi không kỳ hạn	134.106.120.899	133.565.890.170
Các khoản tương đương tiền (*)	250.122.787.258	280.122.787.258
<b>Cộng</b>	<b><u>384.306.109.215</u></b>	<b><u>413.942.145.385</u></b>

(\*) 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.

*(Xem trang tiếp theo)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****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 4,20% đến 7,6%/năm.

Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV BOT 768 và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/03/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH MTV BOT 768	152.000.000.000	(*)	-	152.000.000.000	(*)	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	10.000.000.000	(*)	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>162.000.000.000</b>		<b>-</b>	<b>152.000.000.000</b>		<b>-</b>

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (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	52.950.450.000	-	31.518.125.000	47.277.187.500	-
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	9.092.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>56.568.125.000</b>		<b>-</b>	<b>52.818.125.000</b>		<b>-</b>

- (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. 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 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, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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. 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 Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/03/2026.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (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 6	6.227.259.196	4.501.791.959
Các khách hàng khác (*)	62.067.932.641	61.115.920.179
<b>Cộng</b>	<b>68.295.191.837</b>	<b>65.617.712.138</b>

(\*) 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
<b>Ngắn hạn:</b>				
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	550.733.824	-	2.424.209.328	-
<b>Cộng</b>	<b>62.086.597.969</b>	<b>-</b>	<b>58.232.399.585</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Phải thu khác bên liên quan - Xem thêm Mục 6 (*)	113.011.076.552	-	118.011.076.552	-
Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 6	388.537.317	-	388.537.317	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>113.404.613.869</b>	<b>-</b>	<b>118.404.613.869</b>	<b>-</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

(\*) Là khoản phải thu Công ty TNHH MTV BOT 768 theo Quyết định số 110.2025/QĐ-SZC-HĐQT ngày 29/04/2025 của Hội đồng quản trị về việc thông qua giá trị tài sản góp vốn Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức bàn giao cho Công ty TNHH MTV BOT 768, chi tiết như sau:

	<b>Giá trị VND</b>
Vốn đầu tư của Công ty vào Dự án BOT 768 (1)	350.011.076.552
Vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV BOT 768 (2)	152.000.000.000
Số tiền Công ty TNHH MTV BOT 768 phải chuyển trả Công ty (1) - (2)	198.011.076.552
Số tiền Công ty TNHH MTV BOT 768 đã hoàn trả cho Công ty đến ngày 31/03/2026	(85.000.000.000)
<b>Số tiền còn lại Công ty TNHH MTV BOT 768 phải chuyển trả Công ty</b>	<b><u>113.011.076.552</u></b>
Trong đó:	
<i>Thặng dư giữ lại của hoạt động BOT từ năm 2010 đến năm 2024 sẽ được hoàn trả khi hoàn tất công tác thu phí và quyết toán theo quy định của Nhà nước</i>	108.549.665.593
<i>Số tiền hoàn trả căn cứ theo tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV BOT 768</i>	4.461.410.959

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		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			Tại ngày 01/01/2026		
	VND			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
<b>Cộng</b>	<b>7.006.513.831</b>	<b>1.031.465.277</b>		<b>7.006.513.831</b>	<b>1.031.465.277</b>	



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	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	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.906.966.167.751	-	1.892.198.569.644	-
Hàng hóa	-	-	23.385.350	-
<b>Cộng</b>	<b>1.907.189.409.027</b>	<b>-</b>	<b>1.892.683.364.091</b>	<b>-</b>

(\*) 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
<b>Cộng</b>	<b>1.906.966.167.751</b>	<b>1.892.198.569.644</b>

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 6.198.873.772 VND.

**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
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	628.061.557
<b>Cộng</b>	<b>3.597.313.922.316</b>	<b>3.554.427.319.009</b>

(\*) 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 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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	230.012.161.514	37.102.328.218	34.706.621.918	6.058.262.825	283.898.149.003	591.777.523.478
Mua trong kỳ		45.890.000	1.486.756.471			1.532.646.471
Đầu tư XDCB hoàn thành						
Thanh lý, nhượng bán						
Tăng khác		145.383.560				145.383.560
Giảm khác					(145.383.560)	(145.383.560)
<b>Tại ngày 31/03/2026</b>	<b>230.012.161.514</b>	<b>37.293.601.778</b>	<b>36.193.378.389</b>	<b>6.058.262.825</b>	<b>283.752.765.443</b>	<b>593.310.169.949</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	44.296.484.251	10.230.614.876	20.581.279.467	4.338.535.199	81.960.829.006	161.407.742.799
Khấu hao trong kỳ	2.508.910.467	670.959.389	1.155.034.691	168.687.303	5.571.253.713	10.074.845.563
Thanh lý, nhượng bán						
<b>Tại ngày 31/03/2026</b>	<b>46.805.394.718</b>	<b>10.901.574.265</b>	<b>21.736.314.158</b>	<b>4.507.222.502</b>	<b>87.532.082.719</b>	<b>171.482.588.362</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	185.715.677.263	26.871.713.342	14.125.342.451	1.719.727.626	201.937.319.997	430.369.780.679
<b>Tại ngày 31/03/2026</b>	<b>183.206.766.796</b>	<b>26.392.027.513</b>	<b>14.457.064.231</b>	<b>1.551.040.323</b>	<b>196.220.682.724</b>	<b>421.827.581.587</b>

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 4.18.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.490.402.228 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (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
<b>Cộng</b>	<b>2.161.609.938.231</b>		<b>2.161.609.938.231</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>1.100.605.977.132</b>	<b>18.528.661.768</b>	<b>1.082.077.315.364</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>1.061.003.961.099</b>		<b>1.079.532.622.867</b>

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.

**4.10. Chi phí chờ phân bổ**

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Các khoản khác	7.657.445.533	7.321.568.889
<b>Cộng</b>	<b>7.657.445.533</b>	<b>7.321.568.889</b>
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	148.468.885.902	148.468.885.902

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	65.217.008.061	66.378.645.187
Các khoản khác	7.874.359.082	8.573.653.667
<b>Cộng</b>	<b><u>221.560.253.045</u></b>	<b><u>223.421.184.756</u></b>

(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 CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (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 6	30.942.918.549	30.942.918.549	26.536.219.054	26.536.219.054
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 (*)	24.985.289.823	24.985.289.823	43.970.804.733	43.970.804.733
<b>Cộng</b>	<b>173.252.662.287</b>	<b>173.252.662.287</b>	<b>187.858.981.621</b>	<b>187.858.981.621</b>

(\*) 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 6	4.231.823.213	4.231.823.213
Công ty TNHH Quickpack Household and Hygiene Vietnam		120.052.600.807
Các khách hàng khác	175.968.642.650	161.012.250.994
<b>Cộng</b>	<b>180.200.465.863</b>	<b>285.296.675.014</b>

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**

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 CHỌN LỌC (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	565.654.983	4.347.111.579
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
<b>Cộng</b>	<b>1.239.496.386.211</b>	<b>1.250.491.314.976</b>

**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		5.405.128.232
<b>Cộng</b>	<b>8.492.397.898</b>	<b>18.827.839.828</b>
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		2.141.517.339
<b>Cộng</b>	<b>528.422.371.618</b>	<b>290.633.670.716</b>

Khả năng không thực hiện được thỏa thuận về việc cho thuê đất khu công nghiệp trong các hợp đồng đã ký với khách hàng là thấp. Do 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 các thỏa thuận về dịch vụ Golf trong các hợp đồng đã ký với khách hàng, Công ty đã chuyển giao cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo quy định.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (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	46.668.302.934	43.633.841.824
Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 6	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 6	8.629.666.938	11.839.749.921
Phải trả cho Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Golf Châu Đức	10.640.946.393	
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	2.802.546.577	13.607.698.139
<b>Cộng</b>	<b>327.141.081.550</b>	<b>328.324.431.615</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (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
<b>Ngắn hạn:</b>						
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
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả:</b>						
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
<b>Cộng</b>	<b>428.555.385.033</b>	<b>428.555.385.033</b>	<b>42.161.029.197</b>	<b>105.673.403.579</b>	<b>510.157.759.415</b>	<b>510.157.759.415</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/03/2026		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Dài hạn:</b>						
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
<b>Cộng</b>	<b>2.131.295.726.342</b>	<b>2.131.295.726.342</b>	<b>184.263.698.478</b>		<b>1.947.032.027.864</b>	<b>1.947.032.027.864</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (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**

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 CHỌN LỌC (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 6.
- 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (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				
	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	Cộng 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	-	-	-	330.995.725.937	330.995.725.937
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	<u>1.799.858.630.000</u>	<u>604.276.698.765</u>	<u>207.832.827.134</u>	<u>577.115.577.092</u>	<u>3.189.083.732.991</u>
Lãi trong kỳ này	-	-	-	6.506.001.527	6.506.001.527
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2026	<u>1.799.858.630.000</u>	<u>604.276.698.765</u>	<u>207.832.827.134</u>	<u>583.621.578.619</u>	<u>3.195.589.734.518</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<b>Tại ngày 31/03/2026 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2026 VND</b>
Tổng Công ty 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
<b>Cộng</b>	<b>1.799.858.630.000</b>	<b>1.799.858.630.000</b>

**4.19.3. Cổ phiếu**

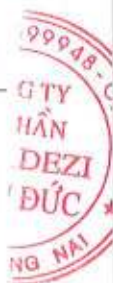
	<b>Tại ngày 31/03/2026</b>	<b>Tại ngày 01/01/2026</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	179.985.863	179.985.863

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

**4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	<b>Tại ngày 31/03/2026</b>	<b>Tại ngày 01/01/2026</b>
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**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****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 hoạt động kinh doanh Golf		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
<b>Cộng</b>	<b>52.915.710.591</b>	<b>414.228.948.930</b>

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	17.323.830.878	196.148.676.066
Giá vốn hoạt động kinh doanh Golf	10.817.269.309	24.747.090.493
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
<b>Cộng</b>	<b>35.209.269.656</b>	<b>225.933.849.068</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Quý 1/2026</u> VND	<u>Quý 1/2025</u> VND
Lãi tiền gửi	1.952.017.562	3.683.143.956
Cổ tức, lợi nhuận được chia		2.722.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.952.017.562</u></b>	<b><u>6.405.643.956</u></b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	<u>Quý 1/2026</u> VND	<u>Quý 1/2025</u> VND
Chi phí lãi vay	4.861.480.999	6.202.059.931
<b>Cộng</b>	<b><u>4.861.480.999</u></b>	<b><u>6.202.059.931</u></b>

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Quý 1/2026</u> VND	<u>Quý 1/2025</u> VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.060.462.150	15.112.793.889
Chi phí đồ dùng văn phòng	234.125.862	94.937.916
Chi phí khấu hao	590.757.737	495.583.877
Thuế, phí, lệ phí	255.514.407	386.951.115
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.406.601.369	1.305.927.335
Chi phí bằng tiền khác	2.155.073.163	3.624.595.074
<b>Cộng</b>	<b><u>6.702.534.688</u></b>	<b><u>21.020.789.206</u></b>

**5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Quý 1/2026</u> VND	<u>Quý 1/2025</u> VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		319.168.926
Chi phí nhân công	2.701.816.650	22.408.031.262
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	17.274.773.559	188.154.001.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.655.699.829	14.265.464.566
Chi phí khác bằng tiền	25.694.383.521	36.430.851.275
<b>Cộng</b>	<b><u>56.326.673.559</u></b>	<b><u>261.577.517.739</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<b>Quý 1/2026</b> <b>VND</b>	<b>Quý 1/2025</b> <b>VND</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	8.132.501.909	156.689.283.098
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng		
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm		2.722.500.000
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	8.132.501.909	153.966.783.098
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 20%	1.626.500.382	29.887.669.660
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 10%		452.843.480
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.626.500.382</b>	<b>30.340.513.140</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

<b><u>Danh sách các bên liên quan</u></b>	<b><u>Mối quan hệ</u></b>
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty TNHH MTV BOT 768	Công ty con
3. Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Golf Châu Đức	Công ty con
4. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty thành viên tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty thành viên tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty thành viên tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty thành viên tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty thành viên tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
13. Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
14. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
15. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
16. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt
17. Bà Đỗ Trần Chân Nhi	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
18. Bà Lê Thị Giang	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
19. Bà Phạm Thị Anh Thi	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
20. Ông Phan Hoàng Nam Anh	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
21. 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:

	<b>Tại ngày 31/03/2026 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2026 VND</b>
Phải thu 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
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.3</b>	<b>6.227.259.196</b>	<b>4.501.791.959</b>
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	-
Phải thu từ bàn giao tài sản cho công ty con		

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

Công ty TNHH MTV BOT 768	113.011.076.552	118.011.076.552
<b>Cộng</b> - Xem thêm Mục 4.4	<b><u>113.011.076.552</u></b>	<b><u>118.011.076.552</u></b>
	<b>Tại ngày</b> <b>31/03/2026</b> <b>VND</b>	<b>Tại ngày</b> <b>01/01/2026</b> <b>VND</b>
Ký cược, ký quỹ: Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	388.537.317	388.537.317
<b>Cộng</b> - Xem thêm Mục 4.4	<b><u>388.537.317</u></b>	<b><u>388.537.317</u></b>
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(23.231.557.309)	(23.231.557.309)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(1.605.366.000)	(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		(821.124.540)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(15.836.378)	(16.178.483)
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Golf Châu Đức	(5.100.791.480)	-
<b>Cộng</b> - Xem thêm Mục 4.11	<b><u>(30.942.918.549)</u></b>	<b><u>(26.536.219.054)</u></b>
Phải trả khác		
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Golf Châu Đức	10.640.946.393	-
<b>Cộng</b> - Xem thêm Mục 4.17	<b><u>10.640.946.393</u></b>	
Người mua trả tiền trước:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)
<b>Cộng</b> - Xem thêm Mục 4.12	<b><u>(4.231.823.213)</u></b>	<b><u>(4.231.823.213)</u></b>
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)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

Bà Phạm Thị Anh Thi	(901.965.574)	(901.965.574)
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.17</b>	<b>(8.629.666.938)</b>	<b>(11.839.749.921)</b>
	<b>Tại ngày 31/03/2026 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2026 VND</b>
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)
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.17</b>	<b>(26.287.529.203)</b>	<b>(26.287.529.203)</b>
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	<b>Quý 1/2026 VND</b>	<b>Quý 1/2025 VND</b>
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
<b>Cộng - Xem thêm Mục 5.1</b>	<b>7.307.054.101</b>	<b>661.940.255</b>
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	5.241.170.000	3.182.768.800
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	87.793.900	658.181.050
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền		439.904.456
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	444.130.133	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	88.000.000	
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.820.000	1.469.700
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	4.024.826.747	
<b>Cộng</b>	<b>9.887.740.780</b>	<b>11.488.466.238</b>

**Cam kết bảo lãnh:**

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã cam kết bằng thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của 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**

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

Thù lao của Hội đồng quản trị 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
<b>Cộng</b>			<b>168.000.000</b>

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng 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
<b>Cộng</b>		<b>2.195.365.000</b>	<b>2.590.534.000</b>

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát 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
<b>Cộng</b>		<b>326.275.000</b>	<b>413.589.000</b>



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2026

Số: 018/ 2026/SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 20 tháng 11 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 quý 1/2026 như sau:

• Báo cáo tài chính tổng hợp

ĐVT: Đồng

Stt	Nội dung	Q1/2026	Q1/2025	% Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	54.967.481.797	421.955.026.560	Giảm 87%
2	Tổng chi phí	46.834.979.888	265.262.243.462	Giảm 82,2%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.506.001.527	126.348.769.958	Giảm 94,9%

**Lý do:** Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý I/2026 của Công ty ghi nhận mức giảm **94,9%** 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 361.313.238.339 đồng, tương ứng tỷ lệ giảm 87% 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 84,4% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu hoạt động tài chính giảm 69,5%, chi phí tài chính giảm tương ứng với tỷ lệ giảm 21,6% so với cùng kỳ năm 2025. Chi phí bán hàng giảm 99,5%, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 68% so với cùng kỳ năm trước.



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**

