

Số: 1041 /2026/SZC-KHTH

Đồng Nai, ngày 20 tháng 7 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG 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, Khu phố Khu công nghiệp, phường Trần Biên, thành phố 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 II 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 20/7/2026, 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 2 Năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.731.483.126.420	2.531.411.574.456
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	474.751.373.596	417.191.627.627
1. Tiền	111		178.629.040.880	137.068.840.369
2. Các khoản tương đương tiền	112		296.122.332.716	280.122.787.258
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		210.784.500.000	34.784.500.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	210.784.500.000	34.784.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		126.006.953.040	124.374.004.257
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	66.152.384.558	65.617.712.138
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		17.928.423.545	6.498.941.088
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.4	48.674.235.302	58.232.399.585
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	4.5	(6.748.090.365)	(5.975.048.554)
IV. Hàng tồn kho	140		1.851.035.111.372	1.892.683.364.091
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.851.035.111.372	1.892.683.364.091
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		68.905.188.412	62.378.078.481
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.10	6.427.691.477	7.406.081.810
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		51.725.992.040	52.856.346.294
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		10.751.504.895	2.115.650.377
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.731.579.291.433	5.640.059.838.934
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		556.203.317	393.537.317
1. Phải thu dài hạn khác	215	4.4	556.203.317	393.537.317
II. Tài sản cố định	220		664.305.274.482	716.036.925.700
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	662.628.638.605	714.557.376.107
Nguyên giá	222		964.014.848.601	962.347.311.253
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(301.386.209.996)	(247.789.935.146)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.676.635.877	1.479.549.593
Nguyên giá	228		2.862.558.424	2.486.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.185.922.547)	(1.006.808.831)
IV. Bất động sản đầu tư	240	4.9	1.093.932.565.129	1.079.532.622.867
1. Nguyên giá	241		2.215.737.330.533	2.161.609.938.231
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.121.804.765.404)	(1.082.077.315.364)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		3.676.290.298.690	3.554.492.627.479
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	4.7	3.676.290.298.690	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		239.926.824.815	233.036.000.571
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.10	234.458.329.891	229.869.522.362
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		5.468.494.924	3.166.478.209
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		8.463.062.417.853	8.171.471.413.390



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

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.432.074.371.662	4.968.582.890.855
I. Nợ ngắn hạn	310		1.473.576.221.612	1.464.251.053.824
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	167.490.561.656	195.125.493.374
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	127.678.250.272	285.296.675.014
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		183.348.983.911	3.678.772.611
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.13	19.880.538.947	43.133.741.512
5. Phải trả người lao động	315	4.14	8.237.060.500	9.950.034.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.15	1.697.281.445	4.506.252.760
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	4.16	40.789.941.769	19.942.095.826
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.17	300.952.026.792	328.324.431.615
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.18	558.844.199.134	515.613.759.415
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	5.206.482.462
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		64.657.377.186	53.473.315.235
II. Nợ dài hạn	330		3.958.498.150.050	3.504.331.837.031
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	4.15	1.220.394.569.530	1.250.491.314.976
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	4.16	786.201.821.760	290.633.670.716
3. Phải trả dài hạn khác	338	4.17	2.100.833.475	2.350.823.475
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.18	1.949.800.925.285	1.960.856.027.864
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.030.988.046.191	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
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		257.832.827.134	207.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		369.019.890.292	590.920.366.636
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		332.934.503.636	246.119.851.155
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		36.085.386.656	344.800.515.481
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.463.062.417.853	8.171.471.413.390



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 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, Khu phố KCN, Phường Trần Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 2/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		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	132.270.378.646	217.842.809.146	234.212.942.536	632.071.758.076
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		5.000.000	13.500.000	5.500.000	17.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		132.265.378.646	217.829.309.146	234.207.442.536	632.054.758.076
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	80.711.317.671	81.405.758.771	147.859.502.366	307.339.607.839
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		51.554.060.975	136.423.550.375	86.347.940.170	324.715.150.237
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	7.440.442.351	6.987.686.234	9.415.667.355	13.393.330.190
8. Chi phí tài chính	23	5.4	10.321.798.069	7.553.232.934	15.443.032.068	13.755.292.865
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		6.718.490.604	7.547.792.934	11.839.724.603	13.749.852.865
9. Chi phí bán hàng	25		3.157.412.003	1.620.815.935	3.483.934.921	13.724.351.455
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	22.507.186.902	16.211.291.762	32.705.841.397	37.232.080.968
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		23.008.106.352	118.025.895.978	44.130.799.139	273.396.755.139
12. Thu nhập khác	31		168.053.058	205.075.969	286.364.157	1.523.509.643
13. Chi phí khác	32		1.102.273		5.647.728	9.737
14. Lợi nhuận khác	40		166.950.785	205.075.969	280.716.429	1.523.499.906
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		23.175.057.137	118.230.971.947	44.411.515.568	274.920.255.045
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	5.396.470.460	23.303.358.340	10.628.145.627	53.643.871.480
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.160.316.685)		(2.302.016.715)	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.938.903.362	94.927.613.607	36.085.386.656	221.276.383.565
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			84	483	160	1.126


Nguyễn Văn Tuấn
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2026


Trần Ngọc Tổng
 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



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 2/2026

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	376.685.182.502	177.556.323.855	633.185.962.958	385.461.459.372
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(64.868.067.885)	(99.511.357.207)	(108.679.084.082)	(175.852.020.795)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(9.807.505.627)	(13.210.059.030)	(26.750.365.377)	(27.449.938.677)
4. Chi phí đi vay đã trả	4	(6.447.909.854)	(7.149.298.759)	(11.979.251.467)	(13.764.444.690)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(12.071.329.167)	-	(55.825.622.462)	(46.708.424.014)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	8.551.736.952	6.261.085.245	14.212.432.813	16.750.661.313
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(43.192.552.263)	(29.592.764.724)	(85.260.465.929)	(77.806.395.169)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	248.849.554.658	34.353.929.380	358.903.606.454	60.630.897.340
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	(86.383.367.989)	(393.270.687.002)	(168.099.825.677)	(492.570.017.661)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22				69.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(56.000.000.000)	(20.000.000.000)	(196.000.000.000)	(20.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	20.000.000.000	200.000.000.000	20.000.000.000	220.000.000.000
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	7.033.679.336	8.583.928.986	10.900.137.217	21.189.483.079
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(115.349.688.653)	(204.686.758.016)	(333.199.688.460)	(271.311.443.673)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	-	-
2. Tiền 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	23.815.336.599	333.078.693.034	250.240.064.274	369.222.297.677
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(92.937.323.555)	(184.047.984.408)	(218.064.727.134)	(513.855.933.185)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.758.400)	(15.844.100)	(316.201.700)	(22.473.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(69.123.745.356)	149.014.864.526	31.859.135.440	(144.656.108.708)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	64.376.120.649	(21.317.964.110)	57.563.053.434	(355.336.655.041)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	410.378.560.412	371.274.328.921	417.191.627.627	705.293.019.852
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(3.307.465)	22.317.083	(3.307.465)	22.317.083
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	474.751.373.596	349.978.681.894	474.751.373.596	349.978.681.894



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2026

Trần Ngọc Tổng
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

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

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là “Công ty” hoặc “công ty mẹ”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 và các giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 05 năm 2026 do Sở Tài chính TP. 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 phố KCN, phường Trần Biên, TP. 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 30 tháng 06 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 30 tháng 06 năm 2026 là 278 (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 phố KCN, phường Trần Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 8, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố Khu Công nghiệp, Phường Trần Biên, TP Đồng Nai, Việt Nam.	100%	100%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	Kinh doanh golf	Nhà Câu lạc bộ, Sân Golf Châu Đức, Số 01, Đường Đ.01, Khu Đô thị Châu Đức, Xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 (thay thế cho Thông tư 200/2014/TT-BTC) của Bộ Tài chính và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 46/2026/TT- BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 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 thống lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

(Xem trang tiếp theo)

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

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

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 06 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 (TIẾP THEO)

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

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

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

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

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

3.7. Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Nhóm công ty.

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

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

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

3.8. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

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

3.11. Chi phí 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 hợp nhất 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 (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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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.

89
N
N
H
VH

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

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

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê 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 cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp được xác định theo suất đầu tư của dự án, tương ứng với phần doanh thu cho thuê đã được ghi nhận trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Giá vốn bao gồm toàn bộ chi phí đầu tư trực tiếp và các chi phí được phân bổ hợp lý liên quan đến việc phát triển đất và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án, 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.

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

Thuế giá trị gia tăng

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

▪ Dịch vụ cung cấp cho doanh nghiệp chế xuất	0%
▪ Cung cấp nước sạch	5%
▪ Cho thuê nhà ở xã hội	5%
▪ Các hoạt động khác	10%

Theo 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 07 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 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.

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

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

3.25. Các bên liên quan

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	277.458.879	312.475.695
Tiền gửi không kỳ hạn	178.351.582.001	136.756.364.674
Các khoản tương đương tiền (*)	296.122.332.716	280.122.787.258
Cộng	474.751.373.596	417.191.627.627

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 30/06/2026 với lãi suất từ 2,4% 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 30/06/2026 với lãi suất từ 5,6% đến 8,2%/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 30/06/2026			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 Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	55.850.117.500	-	31.518.125.000	50.050.782.500	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b)	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	5.250.000.000	9.780.000.000	-	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 30/06/2026.
- (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 30/06/2026.

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,
TP. 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 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
- Xem thêm Mục 7	8.556.529.961	4.501.791.959
Các khách hàng khác (*)	57.595.854.597	61.115.920.179
Cộng	66.152.384.558	65.617.712.138

(*) Tại ngày 30 tháng 06 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 30/06/2026 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	47.645.341.103	-	55.808.190.257	-
Phải thu khác	1.028.894.199	-	2.424.209.328	-
Cộng	48.674.235.302	-	58.232.399.585	-
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 7	551.203.317	-	388.537.317	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	556.203.317	-	393.537.317	-

(Xem trang tiếp theo)

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

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 30/06/2026		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	7.524.466.381	776.376.016	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 30/06/2026			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	-	Trên 2 năm	4.702.524.883	617.656.045	Trên 2 năm
Công ty TNHH LTP Global Vina	1.199.760.551	395.451.864	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	761.848.305	380.924.152	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
Cộng	7.524.466.381	776.376.016		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 phố KCN, phường Trần Biên,
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	267.673.055	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	186.508.807	-	238.167.821	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.850.528.061.626	-	1.892.198.569.644	-
Hàng hóa	52.867.884	-	23.385.350	-
Cộng	1.851.035.111.372	-	1.892.683.364.091	-

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự án khu đô thị Châu Đức	1.600.408.252.869	1.579.192.529.032
Dự án khu dân cư Hữu Phước	200.599.816.825	210.518.036.527
Dự án nhà ở xã hội	49.519.991.932	102.488.004.085
Cộng	1.850.528.061.626	1.892.198.569.644

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 16.882.334.176 VND - Xem thêm Mục 5.4.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự án Khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.638.351.675.368	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	3.676.290.298.690	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 89.468.283.324 VND - Xem thêm Mục 5.4.

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	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 kỳ		80.277.963	1.486.756.471	35.194.444		1.602.228.878
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 30/06/2026	599.426.821.759	37.444.989.741	37.194.314.389	6.195.957.269	283.752.765.443	964.014.848.601
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 kỳ	38.330.270.621	1.344.716.890	2.406.969.434	339.172.171	11.175.145.734	53.596.274.850
Thanh lý, nhượng bán						
Giảm khác						
Tại ngày 30/06/2026	168.707.381.229	11.692.331.766	23.070.314.891	4.780.207.370	93.135.974.740	301.386.209.996
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 30/06/2026	430.719.440.530	25.752.657.975	14.123.999.498	1.415.749.899	190.616.790.703	662.628.638.605

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân golf là 393.978.545.397 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.709.902.228 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ 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 phố KCN, phường Trần Biên,
TP. 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 30/06/2026 VND	Tăng Trong kỳ 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
Nhà	54.127.392.302	54.127.392.302	
Cộng	<u>2.215.737.330.533</u>	<u>54.127.392.302</u>	<u>2.161.609.938.231</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	344.890.942.217	1.831.886.989	343.059.055.228
Cơ sở hạ tầng	766.125.412.504	36.478.793.008	729.646.619.496
Nhà xưởng	9.946.429.024	574.788.384	9.371.640.640
Nhà	841.981.659	841.981.659	
Cộng	<u>1.121.804.765.404</u>	<u>39.727.450.040</u>	<u>1.082.077.315.364</u>
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	40.706.567.283		42.538.454.272
Cơ sở hạ tầng	985.917.487.799		1.022.396.280.807
Nhà xưởng	14.023.099.404		14.597.887.788
Nhà	53.285.410.643		
Cộng	<u>1.093.932.565.129</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 phố KCN, phường Trần Biên,
TP. Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.10. Chi phí chờ phân bổ**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Các khoản khác	6.427.691.477	7.406.081.810
Cộng	6.427.691.477	7.406.081.810
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	147.637.189.130	148.468.885.902
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	64.409.882.697	66.378.645.187
Chi phí đại tu	13.984.548.486	6.071.680.470
Các khoản khác	8.426.709.578	8.950.310.803
Cộng	234.458.329.891	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 30/06/2026 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	4.663.513.553	4.663.513.553	26.958.837.741	26.958.837.741
Phải trả cho người bán:				
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Thành và xã Ngãi Giáo (KPBT)	116.393.051.231	116.393.051.231	117.351.957.834	117.351.957.834
Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)	46.433.996.872	46.433.996.872	50.814.697.799	50.814.697.799
Cộng	167.490.561.656	167.490.561.656	195.125.493.374	195.125.493.374

(*) Tại ngày 30 tháng 06 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 30/06/2026 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	123.446.427.059	161.012.250.994
Cộng	127.678.250.272	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 30/06/2026 VND		Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	51.725.992.040		6.869.363.928	(7.999.718.182)	52.856.346.294
	Tại ngày 30/06/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng		16.232.757.845	44.035.086.951	30.169.139.545	2.366.810.439
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.635.854.518	2.622.499.262	10.628.145.627	55.818.422.462	39.176.921.579
Thuế thu nhập cá nhân		181.619.633	2.131.572.833	2.951.471.900	1.001.518.700
Thuế tiêu thụ đặc biệt		843.662.207	4.776.384.838	4.521.213.425	588.490.794
Các khoản phải nộp khác	2.115.650.377				2.115.650.377
Cộng	10.751.504.895	19.880.538.947	61.571.190.249	93.460.247.332	43.133.741.512

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 30/06/2026.

(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 phố KCN, phường Trần Biên,
TP. Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.15. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/6/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí khác	1.697.281.445	4.506.252.760
Cộng	1.697.281.445	4.506.252.760
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê Khu công nghiệp Châu Đức	1.220.394.569.530	1.250.491.314.976
Cộng	1.220.394.569.530	1.250.491.314.976

4.16. Doanh thu chờ phân bổ

	Tại ngày 30/6/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	34.849.183.546	13.422.711.596
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf	5.940.758.223	5.405.128.232
Doanh thu thu phí đường bộ nhận trước		1.114.255.998
Cộng	40.789.941.769	19.942.095.826
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	783.556.745.293	288.492.153.377
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	2.645.076.467	2.141.517.339
Cộng	786.201.821.760	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: Cam kết hợp đồng không hủy ngang và không hoàn trả;
- Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ Golf: Khách hàng không được hoàn trả tiền với bất kỳ lý do nào.

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

	Tại ngày 30/6/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	12.679.894.274	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	233.602.999.706	232.955.612.528
Các khoản phải trả, phải nộp khác	19.751.936.671	13.607.698.139
Cộng	300.952.026.792	328.324.431.615
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.100.833.475	2.350.823.475

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.18. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2026		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
Ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn các NH:						
NH Woori Bank Việt Nam	65.976.365.796	65.976.365.796	65.976.365.796	35.795.084.431	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	83.050.000.000	83.050.000.000	36.180.000.000	36.430.000.000	83.300.000.000	83.300.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	351.000.000.000	351.000.000.000	126.000.000.000	54.500.000.000	279.500.000.000	279.500.000.000
NH Woori Bank Việt Nam	38.333.333.334	38.333.333.334	19.166.666.667	19.166.666.667	38.333.333.334	38.333.333.334
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	15.028.500.004	15.028.500.004	10.364.250.002	4.664.250.002	9.328.500.004	9.328.500.004
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai			879.884.388	4.399.540.388	3.519.656.000	3.519.656.000
Cộng	558.844.199.134	558.844.199.134	259.931.166.853	216.700.727.134	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 phố KCN, phường Trần Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2026		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
Dài hạn:						
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai				879.884.388	879.884.388	879.884.388
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	170.605.703.116	170.605.703.116		36.180.000.000	206.785.703.116	206.785.703.116
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	1.452.004.555.516	1.452.004.555.516	6.263.698.478	126.000.000.000	1.571.740.857.038	1.571.740.857.038
NH Woori Bank Việt Nam	19.166.666.663	19.166.666.663		19.166.666.667	38.333.333.330	38.333.333.330
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	296.927.999.990	296.927.999.990	178.000.000.000	10.364.250.002	129.292.249.992	129.292.249.992
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	11.096.000.000	11.096.000.000	1.364.000.000	11.096.000.000	13.824.000.000	13.824.000.000
Cộng	1.949.800.925.285	1.949.800.925.285	185.627.698.478	203.686.801.057	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 06 tháng, lãi suất 5,13%/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 BẢO 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

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.
- 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				
	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	-	-	-	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	-	-	-	36.085.386.656	36.085.386.656
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.000.000.000)	(28.000.000.000)
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 30/06/2026	1.799.858.630.000	604.276.698.765	257.832.827.134	369.019.890.292	3.030.988.046.191

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,
TP. 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 30/06/2026 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	1.799.858.630.000	1.799.858.630.000

4.19.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2026	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 báo cáo tình hình tài chính

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngoại tệ:		
USD	34.097,5	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 phố KCN, phường Trần Biên,
TP. 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 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Doanh thu kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp(*)	26.243.975.595	161.063.709.890
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	37.094.523.149	31.867.843.519
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	12.138.133.110	12.176.435.292
Doanh thu cung cấp nước	6.800.275.306	4.335.943.400
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	44.909.696.299	4.902.594.930
Doanh thu xử lý nước thải	2.997.016.200	1.862.530.200
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	618.117.535	1.272.650.400
Doanh thu cho thuê Nhà ở Xã hội	1.117.218.692	
Doanh thu khác	351.422.760	347.601.515
Cộng	132.270.378.646	217.829.309.146

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 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Giá vốn trích trước kinh doanh hạ tầng KCN	6.808.126.567	33.487.205.910
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	21.273.431.753	24.378.048.581
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	22.173.937.757	16.123.113.339
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	6.542.748.300	3.836.212.800
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	2.327.781.270	1.115.908.354
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	20.016.152.561	2.092.781.871
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	326.314.916	326.334.376
Giá vốn cho thuê Nhà ở Xã hội	1.061.984.386	
Giá vốn hoạt động khác	180.840.161	46.153.540
Cộng	80.711.317.671	81.405.758.771

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 7	2.840.871.000	
Lãi tiền gửi	4.599.571.351	6.965.369.151
Lãi chênh lệch tỷ giá		22.317.083
Cộng	7.440.442.351	6.987.686.234

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,
TP. Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí tài chính**

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Chi phí lãi vay	6.718.490.604	7.547.792.934
Chiết khấu thanh toán	3.600.000.000	5.440.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.307.465	
Cộng	10.321.798.069	7.553.232.934

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.698.405.617	10.333.538.638
Chi phí đồ dùng văn phòng	305.623.789	208.520.635
Chi phí khấu hao	616.071.676	500.606.596
Thuế, phí, lệ phí	308.137.287	418.439.216
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.007.127.309	1.342.514.766
Chi phí bằng tiền khác	3.798.779.413	1.893.082.532
Chi phí dự phòng	773.041.811	1.514.589.379
Cộng	22.507.186.902	16.211.291.762

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	525.685.643	677.051.353
Chi phí nhân công	17.916.042.107	16.623.189.258
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.585.561.190	44.750.188.120
Chi phí dự phòng	773.041.811	1.514.589.379
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.613.674.653	19.991.280.180
Chi phí khác bằng tiền	24.842.485.977	57.485.229.334
Cộng	104.256.491.381	141.041.527.624

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	23.175.057.137	118.230.971.947
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.396.470.460	23.303.358.340

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	(1.160.316.685)

(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 quý 2/2026:

	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		Tổng cộng	
	Đơn vị tính: Triệu VND							
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu thuần								
Từ khách hàng bên ngoài	83.038	173.785	12.138	12.176	37.095	31.868	132.271	217.829
Kết quả của bộ phận	45.773	132.880	(9.140)	(12.202)	14.921	15.745	51.554	136.424
Chi phí không phân bổ							25.665	17.832
Doanh thu hoạt động tài chính							7.440	6.988
Chi phí tài chính							10.322	7.554
Lợi nhuận khác							167	205
Lợi nhuận trước thuế							23.175	118.231
Thuế thu nhập doanh nghiệp							4.236	23.303
Lợi nhuận sau thuế							18.939	94.928

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,
TP. 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 báo cáo tình hình tài chính, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 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	1.688.348.439	1.716.332.112
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	595.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	4.131.156	7.314.234
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	6.223.842.616	3.370.944
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	45.207.750	
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	8.556.529.961	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	2.283.752.680	-

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ký cược, ký quỹ - Xem thêm Mục 4.4:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	388.537.317	388.537.317
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.405.352.741)	(23.654.175.996)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(2.253.733.020)	(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	(15.060.410)	(16.178.483)
Cộng - Xem thêm Mục 4.11	(4.663.513.553)	(26.958.837.741)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.12:		
Ông Phan Hoàng Nam	(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 Thi	(901.965.574)	(901.965.574)
Cộng - Xem thêm Mục 4.17	(8.629.666.938)	(11.839.749.921)
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	(26.287.529.203)	(26.287.529.203)

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

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

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	216.942.833	4.241.612.552
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	1.563.368.224	1.586.566.978
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	470.012.060	5.065.200
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	691.735.153	445.218.012
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	5.840.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	20.653.700	205.385.389
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	2.968.551.970	7.406.760.096
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai		17.333.370.503
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	6.569.181.640	4.388.797.800
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình		7.095.622.194
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	23.288.000	622.027.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền		447.791.489
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	667.142.809	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	176.000.000	132.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	5.558.750	4.542.500
Cộng	7.441.171.199	30.024.151.486
Cổ tức được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.840.871.000	
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	2.840.871.000	

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.

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

Tên	Chức vụ	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	80.000.000	44.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	48.000.000	24.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	34.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	34.000.000

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	34.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	34.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	34.000.000

Cộng **418.000.000** **238.000.000**

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Quý 2/2026 VND</u>	<u>Quý 2/2025 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	236.200.000	346.800.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	182.600.000	266.400.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	182.600.000	266.400.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc	182.600.000	266.400.000
Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	141.800.000	208.193.000

Cộng **925.800.000** **1.354.193.000**

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Quý 2/2026 VND</u>	<u>Quý 2/2025 VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	56.200.000	205.928.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	29.000.000	17.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11/04/2025)	29.000.000	
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11/04/2025)		17.000.000

Cộng **114.200.000** **239.928.000**



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2026

Số: 1032 / 2026/ SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 17 tháng 7 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 2/2026 như sau:

• **Báo cáo tài chính hợp nhất**

DVT: Đồng

Stt	Nội dung	Q2/2026	Q2/2025	%Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	139.878.874.055	225.035.571.349	Giảm 37,8%
2	Tổng chi phí	116.698.816.918	106.791.099.402	Tăng 9,2%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.938.903.362	94.927.613.607	Giảm 80%

• **Lý do:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 của Nhóm công ty đạt 18.938.903.362 đồng, giảm 75.988.710.245 đồng, tương ứng giảm 80% so với Quý 2/2025. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- **Biến động về doanh thu:**

Tổng doanh thu Quý 2/2026 đạt 139.878.874.055 đồng, giảm 85.156.697.294 đồng, tương ứng giảm 37,8% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đạt 26.243.975.595 đồng, giảm so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là trong kỳ Nhóm công ty thực hiện ghi nhận doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp theo phương pháp phân bổ doanh thu nhận trước theo chính sách kế toán hiện hành, dẫn đến doanh thu ghi nhận trong kỳ thấp hơn so với phương pháp ghi nhận áp dụng tại cùng kỳ năm trước.

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, doanh thu bán bất động sản tại Khu dân cư Hữu Phước đạt 44.909.696.299 đồng, tăng do các căn nhà đủ điều kiện bàn giao và ghi nhận doanh thu trong kỳ; đồng

thời, Nhóm công ty phát sinh thêm doanh thu từ hoạt động cho thuê nhà ở xã hội, góp phần làm tăng doanh thu của mảng kinh doanh bất động sản.

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh sân Golf và nhà hàng đạt 12.138.133.110 đồng, ổn định so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu từ hoạt động thu phí đường bộ (BOT 768) đạt 37.094.523.149 đồng, tăng so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu từ các hoạt động dịch vụ khác, bao gồm cung cấp nước, xử lý nước thải, cho thuê xưởng và các dịch vụ khác, không có biến động đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính đạt 7.440.442.351 đồng, tăng 6,5% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng các khoản thu nhập tài chính khác.

Nhìn chung, mặc dù doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thu phí đường bộ và doanh thu hoạt động tài chính đều tăng so với cùng kỳ năm trước, nhưng mức tăng này không bù đắp được sự sụt giảm của doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, dẫn đến tổng doanh thu Quý 2/2026 giảm 37,8% so với cùng kỳ năm trước.

- Biến động về chi phí:

Tổng chi phí Quý 2/2026 là 116.698.816.918 đồng, tăng 9.907.717.516 đồng, tương ứng tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, giá vốn hàng bán giảm nhẹ 0,9% phù hợp với cơ cấu doanh thu ghi nhận trong kỳ; chi phí tài chính tăng 36,6%; chi phí bán và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng theo nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm công ty.

Do tổng doanh thu giảm 37,8%, trong khi tổng chi phí tăng 9,2%, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 của Nhóm công ty đạt 18.938.903.362 đồng, giảm 75.988.710.245 đồng, tương ứng giảm 80,0% 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