

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**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 2 Năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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		2.681.202.739.327	2.505.885.513.793
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	462.602.495.263	413.942.145.385
1. Tiền	111		172.480.162.547	133.819.358.127
2. Các khoản tương đương tiền	112		290.122.332.716	280.122.787.258
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		174.784.500.000	14.784.500.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	174.784.500.000	14.784.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		124.416.015.068	122.181.938.757
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	65.811.577.234	65.617.712.138
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		17.222.724.765	4.306.875.588
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.4	48.129.803.434	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		1.850.751.302.902	1.892.683.364.091
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.850.751.302.902	1.892.683.364.091
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		68.648.426.094	62.293.565.560
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.10	6.170.929.159	7.321.568.889
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		5.707.259.250.347	5.616.082.295.773
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		85.943.202.910	118.404.613.869
1. Phải thu dài hạn khác	215	4.4	85.943.202.910	118.404.613.869
II. Tài sản cố định	220		413.275.154.581	431.728.430.272
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	411.705.918.704	430.369.780.679
Nguyên giá	222		593.345.364.393	591.777.523.478
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(181.639.445.689)	(161.407.742.799)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.569.235.877	1.358.649.593
Nguyên giá	228		2.727.558.424	2.351.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.158.322.547)	(992.708.831)
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	3.554.427.319.009
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	4.7	3.676.290.298.690	3.554.427.319.009
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	4.2	218.568.125.000	208.568.125.000
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
VII. Tài sản dài hạn khác	270		219.249.904.037	223.421.184.756
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.10	219.249.904.037	223.421.184.756
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		8.388.461.989.674	8.121.967.809.566

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (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		5.382.733.197.980	4.932.884.076.575
I. Nợ ngắn hạn	310		1.437.976.124.397	1.442.376.239.544
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	154.059.034.053	187.858.981.621
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	127.641.606.272	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	14.849.295.134	37.426.146.164
5. Phải trả người lao động	315	4.14	6.826.693.500	9.240.124.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.15	1.612.439.817	4.347.111.579
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	4.16	34.849.183.546	18.827.839.828
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.17	300.131.123.844	328.324.431.615
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.18	553.388.199.134	510.157.759.415
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			5.206.482.462
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		61.269.565.186	52.011.915.235
II. Nợ dài hạn	330		3.944.757.073.583	3.490.507.837.031
1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	4.15	1.220.394.569.530	1.250.491.314.976
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	4.16	783.556.745.293	290.633.670.716
4. Phải trả dài hạn khác	338	4.17	2.100.833.475	2.350.823.475
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.18	1.938.704.925.285	1.947.032.027.864
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.005.728.791.694	3.189.083.732.991
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	4.19	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		343.760.635.795	577.115.577.092
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		319.129.714.092	246.119.851.155
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		24.630.921.703	330.995.725.937
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.388.461.989.674	8.121.967.809.566



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

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

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	83.037.722.387	185.974.965.627	135.953.432.978	600.203.914.557
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2			13.500.000		17.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		83.037.722.387	185.961.465.627	135.953.432.978	600.186.914.557
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	48.622.929.679	65.282.645.432	83.832.199.335	291.216.494.500
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34.414.792.708	120.678.820.195	52.121.233.643	308.970.420.057
tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	16.016.646.176	6.905.667.545	17.968.663.738	13.311.311.501
8. Chi phí tài chính	23	5.4	10.020.340.069	7.226.702.934	14.881.821.068	13.428.762.865
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		6.417.032.604	7.221.262.934	11.278.513.603	13.423.322.865
9. Chi phí bán hàng	25		2.900.931.927	1.620.815.935	2.962.626.472	13.724.351.455
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	18.277.751.418	15.011.901.761	24.980.286.106	36.032.690.967
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19.232.415.470	103.725.067.110	27.265.163.735	259.095.926.271
12. Thu nhập khác	31		167.578.177	205.075.969	267.331.821	1.523.509.643
13. Chi phí khác	32		1.102.273		1.102.273	9.737
14. Lợi nhuận khác	40		166.475.904	205.075.969	266.229.548	1.523.499.906
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.398.891.374	103.930.143.079	27.531.393.283	260.619.426.177
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	1.273.971.198	20.408.250.133	2.900.471.580	50.748.763.273
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.124.920.176	83.521.892.946	24.630.921.703	209.870.662.904
18. Lợi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			81	425	109	1.067



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp) (*)
Quý 2/2026

Đơn vị tính: VND

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	327.890.898.354	143.139.052.855	526.795.406.020	351.044.188.372
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(46.966.855.192)	(95.329.876.660)	(76.451.764.311)	(171.670.540.248)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(5.117.362.427)	(12.697.906.030)	(18.703.915.927)	(26.937.785.677)
4. Chi phí đi vay đã trả	4	(6.126.201.854)	(6.822.768.759)	(11.338.629.467)	(13.437.914.690)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(6.966.154.382)		(47.468.905.768)	(46.708.424.014)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	30.508.366.041	5.345.873.447	40.412.154.258	15.904.540.424
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(46.840.748.351)	(28.179.948.352)	(81.172.112.333)	(76.367.676.306)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	246.381.942.189	5.454.426.501	332.072.232.472	31.826.387.861
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)	(392.027.733.602)	(167.899.825.677)	(491.422.057.661)
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	(30.000.000.000)		(160.000.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		200.000.000.000		220.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(39.000.000.000)	(10.000.000.000)	(39.000.000.000)
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	16.060.314.669	8.501.933.476	19.903.565.108	21.107.487.569
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(100.323.053.320)	(222.525.800.126)	(317.996.260.569)	(289.245.479.183)
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	(91.573.323.555)	(182.683.984.408)	(215.336.727.134)	(512.491.933.185)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.208.400)	(15.844.100)	(315.651.700)	(22.473.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(67.759.195.356)	150.378.864.526	34.587.685.440	(143.292.108.708)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	78.299.693.513	(66.692.509.099)	48.663.657.343	(400.711.200.030)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	384.306.109.215	371.274.328.921	413.942.145.385	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 = 60+60+61)	70	462.602.495.263	304.604.136.905	462.602.495.263	304.604.136.905



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

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 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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 141 (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 phố KCN, phường Trần Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 06 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 8, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên, TP. 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 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

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 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 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.

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 báo cáo tình hình tài chính 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 phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng báo cáo tình hình tài chính 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:

- 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.

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 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 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:

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

▪ 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, 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 tư vấn 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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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.

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	134.934.929	253.467.957
Tiền gửi không kỳ hạn	172.345.227.618	133.565.890.170
Các khoản tương đương tiền (*)	290.122.332.716	280.122.787.258
Cộng	462.602.495.263	413.942.145.385

(*) 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.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 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 30/06/2026, với lãi suất từ 4,20% đến 8,2%/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 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 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	(*)	-	-	-	-
Cộng	162.000.000.000		-	152.000.000.000		-

(*) 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 phố KCN, phường Trần Biên,
TP. 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 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	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	9.780.000.000	-	5.250.000.000	9.092.000.000	-
Cộng	56.568.125.000		-	56.568.125.000		-

- (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. 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 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, 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 30/06/2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (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 6	8.556.529.961	4.501.791.959
Các khách hàng khác (*)	57.255.047.273	61.115.920.179
Cộng	65.811.577.234	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	484.462.331	-	2.424.209.328	-
Cộng	48.129.803.434	-	58.232.399.585	-
Dài hạn:				
Phải thu khác bên liên quan - Xem thêm Mục 6 (*)	85.549.665.593	-	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	-
Cộng	85.943.202.910	-	118.404.613.869	-

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 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:

	Giá trị VND
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 30/06/2026	(112.461.410.959)
Số tiền còn lại Công ty TNHH MTV BOT 768 phải chuyển trả Công ty	85.549.665.593

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	7.524.466.381	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 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	-	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

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 CHỌN LỌC (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	223.241.276	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	238.167.821	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.850.528.061.626	-	1.892.198.569.644	-
Hàng hóa	-	-	23.385.350	-
Cộng	1.850.751.302.902	-	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.

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
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	628.061.557
Cộng	3.676.290.298.690	3.554.427.319.009

(*) 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 89.468.283.324 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 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	35.194.444		1.567.840.915
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)
Tại ngày 30/06/2026	230.012.161.514	37.293.601.778	36.193.378.389	6.093.457.269	283.752.765.443	593.345.364.393
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	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	5.051.115.959	1.342.710.926	2.323.558.100	339.172.171	11.175.145.734	20.231.702.890
Thanh lý, nhượng bán						
Tại ngày 30/06/2026	49.347.600.210	11.573.325.802	22.904.837.567	4.677.707.370	93.135.974.740	181.639.445.689
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
Tại ngày 30/06/2026	180.664.561.304	25.720.275.976	13.288.540.822	1.415.749.899	190.616.790.703	411.705.918.704

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 4.18.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ 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 phố KCN, phường Trần Biên,
TP. 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 30/06/2026 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
Nhà	54.127.392.302	54.127.392.302	
Cộng	2.215.737.330.533	54.127.392.302	2.161.609.938.231
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	1.121.804.765.404	39.727.450.040	1.082.077.315.364
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	1.093.932.565.129		1.079.532.622.867

Giá trị còn lại cuối kỳ 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 34.907.979.771 VND.

4.10. Chi phí chờ phân bổ

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Các khoản khác	6.170.929.159	7.321.568.889
Cộng	6.170.929.159	7.321.568.889

Dài hạn:

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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
Các khoản khác	7.202.832.210	8.573.653.667
Cộng	<u>219.249.904.037</u>	<u>223.421.184.756</u>

(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 phố KCN, phường Trần Biên,
TP. 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 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 6	10.010.218.581	10.010.218.581	26.536.219.054	26.536.219.054
Phải trả cho người bán:				
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Thành và xã Ngãi Giao (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 (*)	27.655.764.241	27.655.764.241	43.970.804.733	43.970.804.733
Cộng	154.059.034.053	154.059.034.053	187.858.981.621	187.858.981.621

(*) 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 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	123.409.783.059	161.012.250.994
Cộng	127.641.606.272	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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (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 thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng		14.678.952.501	38.050.720.101	23.371.767.600		-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.635.854.518		2.900.471.580	47.461.705.768		35.925.379.670
Thuế thu nhập cá nhân		170.342.633	1.939.123.833	2.681.056.900		912.275.700
Thuế tiêu thụ đặc biệt				588.490.794		588.490.794
Các khoản phải nộp khác	2.115.650.377				2.115.650.377	-
Cộng	10.751.504.895	14.849.295.134	42.890.315.514	74.103.021.062	2.115.650.377	37.426.146.164

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

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.15. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí khác	1.612.439.817	4.347.111.579
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 30/06/2026 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		5.405.128.232
Cộng	34.849.183.546	18.827.839.828
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		2.141.517.339
Cộng	783.556.745.293	290.633.670.716

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. Cam kết không hủy ngang và không hoàn trả.

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.

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	12.711.518.080	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 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	18.899.409.917	13.607.698.139
Cộng	300.131.123.844	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

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 CHỌN LỌC (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:						
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	553.388.199.134	553.388.199.134	258.567.166.853	215.336.727.134	510.157.759.415	510.157.759.415

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (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
Cộng	1.938.704.925.285	1.938.704.925.285	184.263.698.478	191.710.916.669	1.947.032.027.864	1.947.032.027.864

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 6,1%/năm đến 12,1%/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 phố KCN, phường Trăn Biên,
TP. 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 phố KCN, phường Trần Biên,
TP. 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/HĐBD 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 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 phố KCN, phường Trần Biên,
TP. 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	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	577.115.577.092	3.189.083.732.991
Lãi trong kỳ này	-	-	-	24.630.921.703	24.630.921.703
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	343.760.635.795	3.005.728.791.694

Việc chia cổ tức và phân phối lợi nhuận trong 06 tháng đầu năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ thông thường niên năm 2026 số 04/2026/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 04 năm 2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (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 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

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 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 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 hoạt động kinh doanh Golf		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	83.037.722.387	185.961.465.627

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	7.238.407.007	33.487.205.910
Giá vốn hoạt động kinh doanh Golf	10.858.152.046	24.378.048.581
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	20.086.701.593	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	48.622.929.679	65.282.645.432

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 6	13.029.035.383	
Lãi tiền gửi	2.987.610.793	6.883.350.462
Lãi chênh lệch tỷ giá		22.317.083
Cộng	16.016.646.176	6.905.667.545

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí tài chính**

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Chi phí lãi vay	6.417.032.604	7.221.262.934
Chiết khấu thanh toán	3.600.000.000	5.440.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.307.465	
Cộng	10.020.340.069	7.226.702.934

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.243.046.117	9.265.465.438
Chi phí đồ dùng văn phòng	255.162.158	168.383.635
Chi phí khấu hao	616.071.676	500.006.596
Thuế, phí, lệ phí	304.086.784	415.073.089
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.281.062.094	1.323.147.760
Chi phí bằng tiền khác	2.805.280.778	1.825.235.864
Chi phí dự phòng	773.041.811	1.514.589.379
Cộng	18.277.751.418	15.011.901.761

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		355.970.684
Chi phí nhân công	13.963.298.617	15.555.116.058
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	12.760.956.191	35.318.901.436
Chi phí dự phòng	773.041.811	1.514.589.379
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.953.157.688	15.679.319.792
Chi phí khác bằng tiền	22.504.402.317	55.295.126.995
Cộng	69.954.856.624	123.719.024.344

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 2/2026 VND	Quý 2/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	19.398.891.374	103.930.143.079

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(13.029.035.383)	
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	<u>6.369.855.991</u>	<u>103.930.143.079</u>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>1.273.971.198</u>	<u>20.408.250.133</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 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 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

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Phải thu từ bàn giao tài sản cho công ty con

Công ty TNHH MTV BOT 768	85.549.665.593	118.011.076.552
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	85.549.665.593	118.011.076.552

Tại ngày
30/06/2026
VND

Tại ngày
01/01/2026
VND

Ký cược, ký quỹ:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	388.537.317	388.537.317
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	388.537.317	388.537.317

Phải trả người bán ngắn hạn:

Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.182.734.054)	(23.231.557.309)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(2.241.770.580)	(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)
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Golf Châu Đức	(5.581.286.155)	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.11	(10.010.218.581)	(26.536.219.054)

Người mua trả tiền trước:

Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)

Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư
Hữu Phước:

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2		(2.656.028.297)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.159.333.905)	(1.713.388.591)
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(1.235.398.889)	(1.235.398.889)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đỗ Trần Chân Nhi	(1.061.030.302)	(1.061.030.302)
Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT	(1.038.018.825)	(1.038.018.825)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(1.010.201.443)	(1.010.201.443)
Bà Phạm Thị Anh Thi	(901.965.574)	(901.965.574)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Cộng - Xem thêm Mục 4.17	(8.629.666.938)	(11.839.749.921)
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án nhà ở xã hội:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(20.328.000.000)	(20.328.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(5.959.529.203)	(5.959.529.203)
Cộng - Xem thêm Mục 4.17	(26.287.529.203)	(26.287.529.203)
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	6.557.219.200	4.388.797.800
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình		7.095.622.194
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	15.788.000	622.027.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền		442.644.217
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	437.325.806	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	176.000.000	132.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.080.000	
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Golf Châu Đức	5.053.118.280	
Cộng	12.241.531.286	30.014.461.714

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Cổ tức, lợi nhuận được chia:

Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.840.871.000
Công ty TNHH MTV BOT 768	10.188.164.383
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	13.029.035.383

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.

Thù lao của Hội đồng quản trị 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 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
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 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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Quý 2/2026</u> <u>VND</u>	<u>Quý 2/2025</u> <u>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 Tổng
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 15 tháng 4 năm 2026

Số: 1033 / 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 quý 2/2026 như sau:

• **Báo cáo tài chính tổng hợp**

DVT: Đồng

Stt	Nội dung	Q2/2026	Q2/2025	%Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	99.221.946.740	193.085.709.141	Giảm 48,6%
2	Tổng chi phí	79.823.055.366	89.142.066.062	Giảm 10,4%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.124.920.176	83.521.892.946	Giảm 78,3%

• **Lý do:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 của Công ty đạt 18.124.920.176 đồng, giảm 65.396.972.770 đồng, tương ứng giảm 78,3% so với Quý 2/2025. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- **Biến động về doanh thu:**

Tổng doanh thu Quý 2/2026 đạt 99.221.946.740 đồng, giảm 93.863.762.401 đồng, tương ứng giảm 48,6% 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 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 nhà liên kế tuyến phố thương mại tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước đạt 44.909.696.299 đồng; đồng thời Công ty ghi nhận thêm 1.117.218.692 đồng



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 các hoạt động dịch vụ khác (bao gồm cung cấp nước, xử lý nước thải, cho thuê xưởng, phí quản lý xưởng và doanh thu khác) đạt 10.766.831.801 đồng, nhìn chung ổn định so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính đạt 16.016.646.176 đồng, tăng 131,9% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng thu nhập từ các khoản đầu tư tài chính.

Nhìn chung, mặc dù doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, các hoạt động dịch vụ khác 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 48,6% so với cùng kỳ năm trước.

- Biến động về chi phí:

Tổng chi phí Quý 2/2026 là 79.823.055.366 đồng, giảm 9.319.010.696 đồng, tương ứng giảm 10,4% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, giá vốn hàng bán giảm 25,5%, phù hợp với biến động doanh thu; chi phí tài chính tăng 38,7%, chủ yếu do phát sinh chiết khấu thanh toán và chi phí tài chính liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản; chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng theo nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Do doanh thu giảm mạnh hơn mức giảm của tổng chi phí, đặc biệt doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp giảm đáng kể theo chính sách ghi nhận doanh thu hiện hành, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 của Công ty giảm 78,3% 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