

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Số: 1237/2026/SZC-KHTH

Đồng Nai, ngày 20 tháng 8 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

Kính gửi:

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

- Tên tổ chức: CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC
- Mã chứng khoán: SZC
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, 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 hợp nhất soát xét bán niên 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.../.../2026. tại đường dẫn: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTH.

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

Nguyễn Minh Tân

Số: 4232 / 2026/ SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 20 tháng 8 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 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét như sau:

• **Báo cáo tài chính hợp nhất**

DVT: Đồng

Stt	Nội dung	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	% Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	243.914.974.048	646.988.597.909	Giảm 62,3%
2	Tổng chi phí	199.497.958.480	372.051.342.864	Giảm 46,3%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	36.085.386.656	221.276.383.565	Giảm 83,6%

• **Lý do:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 của Nhóm công ty đạt 36.085.386.656 đồng, giảm 185.190.996.909 đồng, tương ứng giảm 83,6% so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- **Biến động về doanh thu:**

Tổng doanh thu 6 tháng đầu năm 2026 đạt 243.914.974.048 đồng, giảm 403.073.623.861 đồng, tương ứng giảm 62,3% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đạt 68.594.627.534 đồng, giảm 87,6% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do 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 thời hạn cho thuê và điều kiện ghi nhận doanh thu áp dụng tại thời điểm lập báo cáo, dẫn đến doanh thu ghi nhận trong kỳ thấp hơn so với 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 45.826.900.381 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 24.665.624.855 đồng, duy trì ổn định so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu từ hoạt động thu phí đường bộ (BOT 768) đạt 73.593.884.703 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, tăng so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu hoạt động tài chính đạt 9.415.667.355 đồng, giảm 29,7% so với cùng kỳ năm trước.

Mặc dù doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thu phí đường bộ đều tăng so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên 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 6 tháng đầu năm 2026 giảm 62,3% so với cùng kỳ năm trước.

- Biến động về chi phí:

Tổng chi phí 6 tháng đầu năm 2026 là 199.497.958.480 đồng, giảm 172.553.384.384 đồng, tương ứng tỷ lệ giảm 46,3% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, giá vốn hàng bán giảm 52%; chi phí tài chính tăng 12,3%; chi phí bán giảm 74,6% và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 12,2%.

Do tổng doanh thu giảm 62,3%, lớn hơn mức giảm của tổng chi phí, dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 của Nhóm công ty giảm 83,6% 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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc 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 An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 53

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 An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được soát xét của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm công ty") cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng giám đốc

TP. Đồng Nai, ngày 19 tháng 08 năm 2026

Số: 30/2026/SX-RSMHCM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty"), được lập ngày 19 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 53, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

(Xem trang tiếp theo)

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức và các công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**Lục Thị Vân****Phó Tổng giám đốc**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CONĐịa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hào,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

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	5.1	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		211.495.272.363	36.979.742.225
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	211.495.272.363	36.979.742.225
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		125.296.180.677	122.178.762.032
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	66.152.384.558	65.617.712.138
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	17.928.423.545	6.498.941.088
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	47.963.462.939	56.037.157.360
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(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	5.7	1.851.035.111.372	1.892.683.364.091
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		68.905.188.412	62.378.078.481
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.11	6.427.691.477	7.406.081.810
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	5.14	51.725.992.040	52.856.346.294
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.14	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		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	5.9	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)
III. Bất động sản đầu tư	240	5.10	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)
IV. 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	5.8	3.676.290.298.690	3.554.492.627.479
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		56.568.125.000	56.568.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2	56.568.125.000	56.568.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	270		239.926.824.815	233.036.000.571
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.11	234.458.329.891	229.869.522.362
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	6.8	5.468.494.924	3.166.478.209
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		8.463.062.417.853	8.171.471.413.390

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 An Hào,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

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		5.252.088.508.662	4.968.582.890.855
I. Nợ ngắn hạn	310		1.293.590.358.612	1.464.251.053.824
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	167.490.561.656	195.125.493.374
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	127.678.250.272	285.296.675.014
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		3.363.120.911	3.678.772.611
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	19.880.538.947	43.133.741.512
5. Phải trả người lao động	315	5.15	8.237.060.500	9.950.034.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		2.181.372.391	4.506.252.760
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.17	40.789.941.769	19.942.095.826
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	300.467.935.846	328.324.431.615
9. Vay ngắn hạn	321	5.20	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	5.19	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	5.16	1.220.394.569.530	1.250.491.314.976
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.17	786.201.821.760	290.633.670.716
3. Phải trả dài hạn khác	338	5.18	2.100.833.475	2.350.823.475
4. Vay dài hạn	339	5.20	1.949.800.925.285	1.960.856.027.864
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.21	3.210.973.909.191	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		549.005.753.292	590.920.366.636
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		512.920.366.636	246.119.851.155
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		36.085.386.656	344.800.515.481
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.463.062.417.853	8.171.471.413.390

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phê duyệt, ngày 19 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Đặng Thị Thúy Hằng

Trần Ngọc Tòng

Nguyễn Văn Tuấn



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 An Hào,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN/HN**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	234.212.942.536	632.071.758.076
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		5.500.000	17.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		234.207.442.536	632.054.758.076
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	147.859.502.366	307.339.607.839
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		86.347.940.170	324.715.150.237
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	9.415.667.355	13.393.330.190
7. Chi phí tài chính	23	6.4	15.443.032.068	13.755.292.865
Trong đó, chi phí lãi vay	24		11.839.724.603	13.749.852.865
8. Chi phí bán hàng	25		3.483.934.921	13.724.351.455
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	32.705.841.397	37.232.080.968
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.130.799.139	273.396.755.139
11. Thu nhập khác	31		286.364.157	1.523.509.643
12. Chi phí khác	32		5.647.728	9.737
13. Lợi nhuận khác	40		280.716.429	1.523.499.906
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		44.411.515.568	274.920.255.045
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	10.628.145.627	53.643.871.480
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	(2.302.016.715)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		36.085.386.656	221.276.383.565
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		36.085.386.656	221.276.383.565
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.21.4	160	1.125
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.21.4	160	1.125

NGƯỜI LẬP**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Phê duyệt, ngày 19 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Đặng Thị Thúy Hằng

Trần Ngọc Tông

Nguyễn Văn Tuấn

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

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 An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		44.411.515.568	274.920.255.045
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.6	63.406.093.160	167.771.806.478
Các khoản dự phòng	03		773.041.811	1.514.589.379
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		3.307.465	(22.317.083)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(9.336.995.612)	(13.356.310.390)
Chi phí đi vay	06	6.4	11.839.724.603	13.749.852.865
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		111.096.686.995	444.577.876.294
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		15.147.498.084	(9.079.053.441)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		41.648.252.719	(53.722.877.369)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		279.068.296.536	(217.182.358.082)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(3.610.417.196)	(37.403.935.722)
Chi phí đi vay đã trả	14		(11.899.840.467)	(13.355.543.690)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.14	(55.818.422.462)	(46.708.424.014)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.000.000	19.420.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(16.816.938.049)	(6.430.413.010)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		358.816.116.160	60.714.690.966
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		(167.934.213.640)	(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 các đơn vị khác	23		(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	220.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.821.465.474	21.105.689.453
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(333.112.748.166)	(271.395.237.299)

(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 An Hào,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	250.240.064.274	369.222.297.677
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(218.064.727.134)	(513.855.933.185)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(315.651.700)	(22.473.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		31.859.685.440	(144.656.108.708)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ				
(50 = 20+30+40)	50		57.563.053.434	(355.336.655.041)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		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
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ				
(70 = 50+60+61)	70	5.1	474.751.373.596	349.978.681.894

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phê duyệt, ngày 19 tháng 08 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Đặng Thị Thúy Hằng

Trần Ngọc Tòng

Nguyễn Văn Tuấn

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 An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty" hoặc "công ty mẹ") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Tài chính Thành phố Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 10 tháng 08 năm 2026 để cập nhật địa chỉ trụ sở chính theo các thay đổi về địa giới hành chính có liên quan đến việc chuyển tỉnh Đồng Nai thành thành phố trực thuộc Trung ương.

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 An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

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

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 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, thôn Hữu Phước, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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 An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

Nhóm công ty được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 02 công ty con trực tiếp.

1.6. Các công ty con trực tiếp được hợp nhất

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH MTV BOT 768	Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT	Tầng 8, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố 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%

1.7. Số lượng lao động

Số lượng nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 278 (31/12/2025: 280).

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Nhóm công ty từ 01/01 đến 31/12.

2.2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Kể từ năm tài chính 2026, Nhóm công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, và theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính, sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và và quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

3.3. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1. Các ước tính kế toán và xét đoán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các xét đoán, ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo của tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản mục tiềm tàng tại ngày lập báo cáo, cũng như số liệu doanh thu và chi phí trong kỳ.

Các ước tính và giả định này được đánh giá thường xuyên và dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác được xem là hợp lý. Tuy nhiên, kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, 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.

4.3. 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 tại ngân hàng và các khoản lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Đầu tư vào đơn vị 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).

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

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.

4.4. 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.

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

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại ngày báo cáo, 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 bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản nợ phải thu đó của doanh nghiệp ước tính có thể bị tổn thất do đối tượng nợ hoặc khách nợ mất tích, trốn nợ hoặc khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán khoản nợ.

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 hợp nhất.

Mức trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi

Nợ phải thu thông thường

Thời gian quá hạn	Tỷ lệ trích lập
▪ Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30%
▪ Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50%
▪ Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70%
▪ Từ 3 năm trở lên	100%

4.5. 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.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày báo cáo, 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 hợp nhất.

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

4.6. 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 khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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 sản xuất, 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.

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:

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

4.7. 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 hợp nhất 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)

4.8. 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.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 |

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính hợp nhất.

4.9. Chi phí xây dựng 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.

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

4.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà không thành lập pháp nhân mới.

Các khoản tiền hoặc tài sản nhận từ các bên tham gia BCC được ghi nhận là nợ phải trả, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

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.

4.11. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến chi phí thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đại tu, 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.

4.12. 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 phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Nhóm công ty.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

4.13. 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.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay.

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

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

4.14. 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.

4.15. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh các khoản tiền đã nhận hoặc đã phát sinh quyền thu tiền từ khách hàng nhưng tại ngày báo cáo Nhóm công ty chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ liên quan theo điều khoản của hợp đồng, 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.

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận là nợ phải trả và được phân bổ vào doanh thu trong các kỳ kế toán khi hàng hóa, dịch vụ được chuyển giao cho khách hàng hoặc khi các nghĩa vụ thực hiện tương ứng được hoàn thành. Phương pháp phân bổ được xác định trên cơ sở phản ánh hợp lý việc thực hiện nghĩa vụ của Nhóm công ty đối với khách hàng, bao gồm phân bổ theo thời gian thuê tài sản và sử dụng dịch vụ.

4.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa giá trị thu được từ các giao dịch về công cụ vốn và giá trị ghi nhận của vốn góp của chủ sở hữu. Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận và trình bày trong vốn chủ sở hữu theo bản chất của từng giao dịch. Các chi phí tăng thêm phát sinh trực tiếp liên quan đến việc phát hành công cụ vốn được ghi giảm vốn chủ sở hữu; trường hợp giao dịch không hoàn thành, các chi phí liên quan được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong kỳ 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 của các công ty trong Nhóm công ty.

Phân phối lợi nhuận

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

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

4.17. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận theo giá trị tương ứng mà Nhóm công ty dự kiến được quyền nhận từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa cho khách hàng. Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện theo hợp đồng và khách hàng đã nhận được quyền kiểm soát đối với hàng hóa.

Doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc dồn tích. Đối với các hợp đồng cho thuê tài sản có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ phù hợp với thời hạn cho thuê và điều kiện ghi nhận doanh thu áp dụng tại thời điểm lập báo cáo.

Các khoản tiền thuê nhận trước từ khách hàng được ghi nhận là doanh thu chờ phân bổ và được phân bổ dần vào doanh thu trong các kỳ liên quan.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Nhóm công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện theo hợp đồng. Trường hợp giao dịch cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ kế toán, doanh thu được ghi nhận theo mức độ hoàn thành nghĩa vụ thực hiện tại ngày lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

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.

4.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá trị ghi sổ của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư và các tài sản khác đã được bán hoặc chuyển giao cho khách hàng trong kỳ, cùng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc tạo ra doanh thu tương ứng.

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

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

Giá vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phù hợp với thời điểm ghi nhận doanh thu và trên cơ sở nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

4.19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các chi phí và khoản lỗ phát sinh từ các hoạt động tài chính của Nhóm công ty như chi phí đi vay, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái và chiết khấu thanh toán.

Chi phí tài chính được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

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

4.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động quản lý, điều hành và hoạt động chung của Nhóm công ty. Chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ phát sinh. Các khoản hoàn nhập dự phòng và các khoản điều chỉnh làm giảm chi phí được ghi nhận theo bản chất của giao dịch trong kỳ.

4.21. 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 TNDN hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và giá trị tính thuế của các khoản mục này tại ngày báo cáo.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế theo quy định hiện hành.

Tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự kiến áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán. Giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại tại ngày báo cáo và được điều chỉnh khi cần thiết trên cơ sở khả năng thu hồi lợi ích kinh tế trong tương lai.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, trừ trường hợp liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu hoặc thu nhập toàn diện khác theo quy định của chuẩn mực kế toán.

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

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

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.

4.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ chia cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm cổ phiếu quỹ (nếu có).

4.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ đã được điều chỉnh đối với ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm. Số lượng cổ phiếu sử dụng để tính toán không bao gồm cổ phiếu quỹ (nếu có).

4.24. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày phù hợp với cơ cấu quản lý và hệ thống báo cáo nội bộ của Nhóm công ty. Bộ phận hoạt động là một hợp phần của Nhóm công ty có thông tin tài chính riêng biệt và được Ban điều hành thường xuyên xem xét nhằm đánh giá kết quả hoạt động cũng như đưa ra các quyết định phân bổ nguồn lực.

4.25. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các tổ chức hoặc cá nhân có khả năng kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm công ty, hoặc chịu sự kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể của Nhóm công ty. Các bên liên quan cũng bao gồm các thành viên Ban quản lý chủ chốt, các thành viên gia đình gần gũi của các cá nhân này và các tổ chức có liên quan theo quy định của chuẩn mực kế toán hiện hành.

4.26. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CONĐịa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố 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 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****5.1. 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 ngân hàng không kỳ hạn (i)	178.351.582.001	136.756.364.674
Các khoản tương đương tiền (ii)	296.122.332.716	280.122.787.258
Cộng	474.751.373.596	417.191.627.627

(i) Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam		
- Chi nhánh 7	120.028.679.552	26.249.655.366
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam		
- Chi nhánh Đồng Nai	43.523.298.334	18.616.612.952
Các ngân hàng khác	14.799.604.115	91.890.096.356
Cộng	178.351.582.001	136.756.364.674

(ii) Chi tiết các khoản tương đương tiền như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 01 tháng	13.122.332.716
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 03 tháng	283.000.000.000
Cộng	296.122.332.716

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng	210.784.500.000	34.784.500.000
Dự thu lãi tiền gửi	710.772.363	2.195.242.225
Cộng	211.495.272.363	36.979.742.225

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 An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.2. 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	55.818.000.000	-	31.518.125.000	47.277.187.500	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b)	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	5.250.000.000	9.777.000.000	-	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. 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.
- (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.

(*) 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 hợp nhất 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 các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan -				
Xem thêm Mục 8.2	8.556.529.961	-	4.501.791.959	-
Các khoản còn lại	57.595.854.597	(6.748.090.365)	61.115.920.179	(5.975.048.554)
Cộng	66.152.384.558	(6.748.090.365)	65.617.712.138	(5.975.048.554)

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng trả trước cho người bán ngắn hạn, bao gồm:		
Công ty TNHH Xây dựng Trường An Thịnh	5.300.000.000	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Thành và xã Ngãi Giao (KPPV)	5.000.000.000	-
Các khoản còn lại	7.628.423.545	6.498.941.088
Cộng	17.928.423.545	6.498.941.088

5.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Giá trị dự phòng	Giá trị	Giá trị dự phòng
Phải thu bên liên quan từ hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Hữu Phước -				
Xem thêm Mục 8.2	1.864.094.063	-	-	-
Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Hữu Phước	45.361.588.423	-	55.808.190.257	-
Phải thu khác	737.780.453	-	228.967.103	-
Cộng	47.963.462.939	-	56.037.157.360	-

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 An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.6. 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 3 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 An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.7. 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 6.4.

5.8. 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 5.20.

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 6.4.

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 An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	599.361.513.289	37.219.328.218	35.707.557.918	6.160.762.825	283.898.149.003	962.347.311.253
Mua trong năm	-	45.890.000	1.486.756.471	69.582.407	-	1.602.228.878
Đầu tư XD CB hoàn thành	65.308.470	-	-	-	-	65.308.470
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	37.410.601.778	37.194.314.389	6.230.345.232	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 năm	38.330.270.621	1.342.710.926	2.406.969.434	341.178.135	11.175.145.734	53.596.274.850
Tại ngày 30/06/2026	168.707.381.229	11.690.325.802	23.070.314.891	4.782.213.334	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	25.720.275.976	14.123.999.498	1.448.131.898	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 5.20.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.521.752.228 VND.

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

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ như sau:

	Nguyên giá VND	Khấu hao trong kỳ VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Thời gian sử dụng còn lại
Nhà xưởng, vật kiến trúc:					
Văn phòng Khu công nghiệp Châu Đức	26.050.234.019	665.729.910	13.866.730.608	12.183.503.411	Dưới 18 năm
Sân Golf Châu Đức	203.961.927.495	4.385.386.049	35.480.869.602	168.481.057.893	Dưới 27 năm
Hệ thống trạm BOT 768	369.414.660.245	33.279.154.662	119.359.781.019	250.054.879.226	04 năm
Máy móc, thiết bị:					
Văn phòng Khu công nghiệp Châu Đức	1.406.692.650	66.097.706	924.654.700	482.037.950	Dưới 05 năm
Sân Golf Châu Đức	35.886.909.128	1.276.613.220	10.677.367.274	25.209.541.854	Dưới 11 năm
Hệ thống trạm BOT 768	117.000.000	-	117.000.000	-	
Phương tiện, vận tải:					
Văn phòng Khu công nghiệp Châu Đức	13.623.000.513	711.388.250	9.201.393.842	4.421.606.671	Dưới 08 năm
Sân Golf Châu Đức	22.570.377.876	1.612.169.850	13.703.443.725	8.866.934.151	Dưới 03 năm
Hệ thống trạm BOT 768	1.000.936.000	83.411.334	165.477.324	835.458.676	03 – 05 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý:					
Văn phòng Khu công nghiệp Châu Đức	3.402.890.874	108.343.267	2.854.261.874	548.629.000	Dưới 05 năm
Sân Golf Châu Đức	2.690.566.395	230.828.904	1.794.749.324	895.817.071	Dưới 07 năm
Hệ thống trạm BOT 768	136.887.963	2.005.964	104.505.964	32.381.999	03 – 05 năm
Tài sản cố định hữu hình khác:					
Văn phòng Khu công nghiệp Châu Đức	623.360.327	19.126.056	503.067.880	120.292.447	Dưới 17 năm
Sân Golf Châu Đức	283.129.405.116	11.156.019.678	92.632.906.860	190.496.498.256	Dưới 21 năm
Tại ngày 30/06/2026	964.014.848.601	53.596.274.850	301.386.209.996	662.628.638.605	

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 An Hào,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.10. 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 ở xã hội	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	344.542.158.308	1.483.103.080	343.059.055.228
Cơ sở hạ tầng	766.474.196.413	36.827.576.917	729.646.619.496
Nhà xưởng	9.946.429.024	574.788.384	9.371.640.640
Nhà ở xã hội	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	41.055.351.192		42.538.454.272
Cơ sở hạ tầng	985.568.703.890		1.022.396.280.807
Nhà xưởng	14.023.099.404		14.597.887.788
Nhà ở xã hội	53.285.410.643		-
Cộng	<u>1.093.932.565.129</u>		<u>1.079.532.622.867</u>

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 5.20.

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

(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 An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

Chi tiết danh mục các bất động sản đầu tư đang hiện hữu trong kỳ như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Thời gian sử dụng còn lại
Quyền sử dụng đất:				
Tiền sử dụng đất dự án Khu công nghiệp Châu Đức (Đợt 1 đến Đợt 4)	200.135.146.150	167.161.180.353	32.973.965.797	Dưới 33 năm
Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Châu Đức giai đoạn 1A	185.462.363.350	177.380.977.955	8.081.385.395	Dưới 33 năm
Nhà:				
Căn hộ NOXH cho thuê	54.127.392.302	841.981.659	53.285.410.643	Dưới 30 năm
Nhà xưởng:				
Nhà xưởng cho thuê Khu công nghiệp Châu Đức (Phần nhà xưởng)	21.855.042.150	9.499.553.351	12.355.488.799	Dưới 12 năm
Nhà xưởng cho thuê Khu công nghiệp Châu Đức (Quyền sử dụng đất)	2.114.486.278	446.875.673	1.667.610.605	Dưới 33 năm
Cơ sở hạ tầng:				
Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức	1.752.042.900.303	766.474.196.413	985.568.703.890	Dưới 33 năm
Tại ngày 30/06/2026	2.215.737.330.533	1.121.804.765.404	1.093.932.565.129	

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 An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	68.594.627.534	555.186.121.189
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	24.562.237.885	229.635.881.976

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

5.11. 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
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 đường Đồng Khởi	8.563.405.211	-
Chi phí đại tu đường dẫn vào cầu Thủ Biên	5.421.143.275	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 Nhóm 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 Nhóm 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 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8.2	4.663.513.553	4.663.513.553	26.958.837.741	26.958.837.741
Phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả người bán ngắn hạn, bao gồm:				
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
Các khoản còn lại	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

5.13. 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 8.2	8.056.373.698	4.231.823.213
Người mua trả tiền trước chiếm từ 10% trở lên trên tổng người mua trả tiền trước ngắn hạn, bao gồm:		
Công ty Cổ phần Nhựa Bảo Vân	15.036.440.064	15.036.440.064
Các khoản còn lại	104.585.436.510	266.028.411.737
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.

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 An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.14. 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	10.544.843.752	(11.675.198.006)	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	-	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
Phí, lệ phí, 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)	2.115.650.377	43.133.741.512

5.15. 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 An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.16. Chi phí phải trả dài hạn**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê Khu công nghiệp Châu Đức	1.220.394.569.530	1.250.491.314.976

Đây là khoản chi phí giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp được trích trước tương ứng với doanh thu đã ghi nhận, trong đó một số hạng mục đầu tư hạ tầng khu công nghiệp chưa hoàn tất. Khoản chi phí trích trước được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư ước tính của dự án, bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan khác, được xác định theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

5.17. 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	5.940.758.223	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: Hợp đồng đã ký kết cho nhiều năm, khách hàng sẽ không bỏ ngang cơ sở vật chất đã xây dựng và đã thanh toán gần như toàn bộ tiền thuê đất;
- Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ Golf: Khách hàng không được hoàn trả tiền với bất kỳ lý do nào.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CONĐịa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.18. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/06/2026 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 8.2	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 8.2	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	19.267.845.725	13.607.698.139
Cộng	300.467.935.846	328.324.431.615
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.100.833.475	2.350.823.475

5.19. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu năm	53.473.315.235	36.165.386.338
Trích lập trong kỳ	28.000.000.000	27.240.000.000
Tăng khác	1.000.000	19.420.000
Sử dụng trong kỳ	(16.816.938.049)	(6.430.413.010)
Giảm khác	-	(1.500.000.000)
Số dư cuối kỳ	64.657.377.186	55.494.393.328

(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 An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.20. 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 ngân hàng (a)	65.976.365.796	65.976.365.796	65.976.365.796	96.176.270.077	96.176.270.077	96.176.270.077
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (b)	487.411.833.338	487.411.833.338	192.590.801.057	119.160.457.057	413.981.489.338	413.981.489.338
Vay dài hạn khác đến hạn trả (c)	5.456.000.000	5.456.000.000	2.728.000.000	2.728.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000
Cộng	558.844.199.134	558.844.199.134	261.295.166.853	218.064.727.134	515.613.759.415	515.613.759.415
Dài hạn:						
Vay ngân hàng (b)	1.938.704.925.285	1.938.704.925.285	183.383.814.090	191.710.916.669	1.947.032.027.864	1.947.032.027.864
Vay dài hạn khác (c)	11.096.000.000	11.096.000.000	-	2.728.000.000	13.824.000.000	13.824.000.000
Cộng	1.949.800.925.285	1.949.800.925.285	183.383.814.090	194.438.916.669	1.960.856.027.864	1.960.856.027.864
Tổng cộng	2.508.645.124.419	2.508.645.124.419	444.678.980.943	412.503.643.803	2.476.469.787.279	2.476.469.787.279

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 An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

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

				Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
	<u>Thời hạn vay</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>		
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	6 tháng	5,125%/năm	Không có tài sản đảm bảo	65.976.365.796	35.795.084.431
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh	9 tháng	6,10%/năm	Các tài sản đảm bảo được chi tiết tại Mục (b.1)	-	60.381.185.646
Cộng				65.976.365.796	96.176.270.077

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

(b) Các khoản vay ngân hàng dài hạn tại ngày 30/06/2026 được chi tiết như sau:

	Dài hạn đến hạn trả VND	Dài hạn VND	Cộng VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh (b.1)	351.000.000.000	1.452.004.555.516	1.803.004.555.516
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (b.2)	83.050.000.000	170.605.703.116	253.655.703.116
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu (b.3)	15.028.500.004	296.927.999.990	311.956.499.994
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (b.4)	38.333.333.334	19.166.666.663	57.499.999.997
Cộng	487.411.833.338	1.938.704.925.285	2.426.116.758.623

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 An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

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

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

Hạn mức VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay
400.000.000.000	7 năm	10,3%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức
1.000.000.000.000	7 năm	10,3%/năm	Thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí khác của dự án Khu công nghiệp Châu Đức giai đoạn 2022 - 2028
2.000.000.000.000	10 năm	10,3%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức

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

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

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

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

(i) Hạn mức vay: 455.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 120 tháng.

Lãi suất: 8,7%/năm.

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

Tài sản đảm bảo:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019;
- Tài sản hình thành trong tương lai từ toàn bộ công việc, hạng mục công trình trong dự án “Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1”;
- Nhà câu 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 Nhóm công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

(ii) Hạn mức vay: 106.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 60 tháng.

Lãi suất: 7,2%/năm.

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

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

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

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

Hạn mức vay: 450.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 84 tháng.

Lãi suất: 10,89% - 12,1%/năm.

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

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

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

Hạn mức vay: 230.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 84 tháng

Lãi suất: 6,7%/năm.

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

Tài sản đảm bảo: - Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 8.2;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU756198, CU756199, Thửa đất số 42, 43 Tờ bản đồ số 18 xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

(c) Vay khác là khoản vay từ Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai, có thời hạn đến tháng 07/2029 với lãi suất 7%/năm, nhằm tài trợ cho việc đầu tư nâng cấp hệ thống thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ điện tử tự động không dừng (ETC) tại các trạm thu phí thuộc Dự án đầu tư đường 768. Khoản vay này được bảo đảm bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn.

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 An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.21. Vốn chủ sở hữu****5.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	501.845.714.155	3.063.813.870.054
Lãi trong 06 tháng đầu năm trước	-	-	-	221.276.383.565	221.276.383.565
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(25.740.000.000)	(25.740.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(179.985.863.000)	(179.985.863.000)
Tại ngày 30/06/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	467.396.234.720	3.079.364.390.619
Lãi trong 06 tháng cuối năm trước	-	-	-	123.524.131.916	123.524.131.916
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 06 tháng đầu năm nay	-	-	-	36.085.386.656	36.085.386.656
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.000.000.000)	(28.000.000.000)
Tại ngày 30/06/2026	1.799.858.630.000	604.276.698.765	257.832.827.134	549.005.753.292	3.210.973.909.191

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

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.21.2. 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

5.21.3. 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.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	36.085.386.656	221.276.383.565
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(7.217.077.331)	(18.719.982.050)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	28.868.309.325	202.556.401.515
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	179.985.863	179.985.863
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	160	1.125

Tại ngày báo cáo, Nhóm công ty đã ước tính số trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo tỷ lệ 20% như Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 04/2026/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 04 năm 2026.

5.22. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngoại tệ:		
USD	34.097,5	34.137,18
Cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CONĐịa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận phân bổ	68.594.627.534	37.156.477.868
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận 1 lần	-	518.029.643.321
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	73.593.884.703	31.867.843.519
Doanh thu hoạt động thể thao golf và nhà hàng	24.665.624.855	25.407.193.572
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	45.826.900.381	4.902.594.930
Doanh thu cung cấp nước	12.342.875.706	7.836.400.200
Doanh thu xử lý nước thải	5.368.234.500	3.360.131.100
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	2.067.167.305	2.698.397.986
Doanh thu cho thuê nhà ở xã hội và phí quản lý	1.117.218.692	-
Doanh thu khác	636.408.860	813.075.580
Cộng	234.212.942.536	632.071.758.076
Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8.2	10.275.606.071	10.626.265.006

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	23.620.757.855	229.635.881.976
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	44.293.992.929	16.123.113.339
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	42.381.168.717	49.125.139.074
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	21.282.101.859	2.595.739.947
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	11.750.526.700	6.999.589.200
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	2.674.420.651	2.163.454.205
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	613.709.108	613.728.568
Giá vốn cho thuê nhà ở xã hội và phí quản lý	1.061.984.386	-
Giá vốn hoạt động khác	180.840.161	82.961.530
Cộng	147.859.502.366	307.339.607.839

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

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 8.2	2.840.871.000	2.722.500.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.491.002.729	10.565.763.361
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	83.793.626	82.749.746
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	22.317.083
Cộng	9.415.667.355	13.393.330.190

6.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	11.839.724.603	13.749.852.865
Chiết khấu thanh toán	3.600.000.000	5.440.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	3.307.465	-
Cộng	15.443.032.068	13.755.292.865

Tổng chi phí lãi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án Khu đô thị Châu Đức và chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án Khu công nghiệp Châu Đức trong 06 tháng đầu năm năm 2026 là 106.350.617.500 VND - Xem thêm Mục 5.7 và Mục 5.8.

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	18.199.234.490	25.446.332.527
Chi phí đồ dùng văn phòng	554.189.287	263.321.551
Chi phí khấu hao	1.305.746.711	996.190.473
Thuế, phí, lệ phí	734.710.412	805.390.331
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	773.041.811	1.514.589.379
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.081.615.509	2.648.442.101
Chi phí bằng tiền khác	5.057.303.177	5.557.814.606
Cộng	32.705.841.397	37.232.080.968

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 An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**6.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.074.336.413	616.729.182
Chi phí nhân công	26.957.536.190	38.191.288.357
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	63.406.093.160	167.771.806.478
Chi phí dự phòng	773.041.811	1.514.589.379
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.884.933.553	90.299.064.614
Chi phí khác bằng tiền	45.410.221.841	113.642.155.544
Cộng	196.506.162.968	412.035.633.554

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong kỳ	55.192.158.609	29.921.982.921
Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức do một phần của dự án chưa hoàn thành (cho thuê cuốn chiếu)	8.213.934.551	137.849.823.557
Cộng	63.406.093.160	167.771.806.478

6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ được xác định như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	44.411.515.568	274.920.255.045
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	11.570.083.568	174.712.167
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm (cổ tức được chia)	(2.840.871.000)	(2.722.500.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	53.140.728.136	272.372.467.212
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.628.145.627	53.643.871.480

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

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

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

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 An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

	Chi phí khấu hao TSCĐ VND
Tại ngày 01/01/2025	-
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	(3.166.478.209)
Tại ngày 01/01/2026	(3.166.478.209)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh kỳ này	(2.302.016.715)
Tại ngày 30/06/2026	(5.468.494.924)

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**7.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	250.240.064.274	369.222.297.677

7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(218.064.727.134)	(313.855.933.185)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	(200.000.000.000)
Cộng	(218.064.727.134)	(513.855.933.185)

(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 An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****8.1. 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 kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026:

	Hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp 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	135.953	574.797	24.660	25.390	73.594	31.868	234.207	632.055
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất								
Kết quả của bộ phận	74.769	332.705	(17.721)	(23.735)	29.300	15.745	86.348	324.715
Chi phí không phân bổ							(36.190)	(50.956)
Doanh thu hoạt động tài chính							9.416	13.393
Chi phí tài chính							(15.443)	(13.755)
Lợi nhuận khác							280	1.523
Lợi nhuận trước thuế							44.411	274.920
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(8.326)	(53.644)
Lợi nhuận sau thuế							36.085	221.276

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 An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

Các thông tin khác:

Đơn vị tính: Triệu VND

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	30/06/2026	01/01/2026	30/06/2026	01/01/2026	30/06/2026	01/01/2026	30/06/2026	01/01/2026
Tài sản không phân bổ							8.463.062	8.171.471
Nợ phải trả không phân bổ							5.252.089	4.968.583

Đơn vị tính: Triệu VND

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí mua sắm tài sản							(167.934)	(492.570)
Chi phí khấu hao							63.406	167.772

Nhóm công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**8.2. Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan**

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

Mối quan hệ

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

Tại ngày báo cáo, 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 Sonadezi Long Thành	6.223.842.616	3.370.944
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 Xây dựng Đồng Nai	45.207.750	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	4.131.156	7.314.234
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	2.179.774.669
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	8.556.529.961	4.501.791.959

Ký cược, ký quỹ:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	551.203.317	388.537.317
---	-------------	-------------

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 An Hảo,
phường Trần Biên, thành phố 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
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)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(15.060.410)	(16.178.483)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	(821.124.540)
Cộng - Xem thêm Mục 5.12	<u>(4.663.513.553)</u>	<u>(26.958.837.741)</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)
Bà Đỗ Thị Mỹ Uyên	(3.824.550.485)	-
Cộng - Xem thêm Mục 5.13	<u>(8.056.373.698)</u>	<u>(4.231.823.213)</u>
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 5.18	<u>(26.287.529.203)</u>	<u>(26.287.529.203)</u>
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
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 Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	(2.656.028.297)
Cộng - Xem thêm Mục 5.18	<u>(8.629.666.938)</u>	<u>(11.839.749.921)</u>

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	5.882.661.813	4.241.612.552
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	2.176.651.079	2.199.849.833
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị		
Công nghiệp Số 2	922.911.965	922.911.965
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	691.735.153	671.833.874
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	470.012.060	8.495.600
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	101.239.001	250.612.389
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	30.395.000	-
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	-	2.330.948.793
Cộng - Xem thêm Mục 6.1	10.275.606.071	10.626.265.006
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	11.921.048.940	8.050.401.200
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.117.949.623	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	264.000.000	264.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	183.781.900	1.209.087.850
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	11.310.600	5.695.950
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	24.539.512.735
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	887.695.945
Cộng	13.498.091.063	34.956.393.680
Cổ tức được chia - Xem thêm Mục 6.3:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.840.871.000	2.722.500.000

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp, công ty mẹ, đã phát hành 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 5.20.

(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 An Hào,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

Thù lao của Hội đồng quản trị của Công ty của công ty mẹ trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	80.000.000	68.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	48.000.000	48.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	58.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	58.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	58.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	58.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	58.000.000
Cộng		418.000.000	406.000.000

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	824.720.000	1.090.754.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	636.290.000	822.803.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	662.502.000	836.495.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc	629.069.000	671.347.000
Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	507.123.000	663.801.000
Cộng		3.259.704.000	4.085.200.000

(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 An Hào,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	406.925.000	619.815.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	29.000.000	29.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11/04/2025)	29.000.000	17.000.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11/04/2025)	-	12.000.000
Cộng		464.925.000	677.815.000

8.3. Số liệu so sánh***Phân loại lại***

Trong kỳ, Nhóm công ty đã thực hiện phân loại lại số liệu so sánh của kỳ trước nhằm phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại theo quy định của TT99.

Ảnh hưởng của việc phân loại lại như sau:

<u>Chi tiêu</u>	<u>Trước điều chỉnh VND</u>	<u>Phân loại lại VND</u>	<u>Sau điều chỉnh VND</u>
<i>Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất:</i>			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	34.784.500.000	2.195.242.225	36.979.742.225
Phải thu ngắn hạn khác	58.232.399.585	(2.195.242.225)	56.037.157.360
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	3.678.772.611	3.678.772.611
Phải trả ngắn hạn khác	332.003.204.226	(3.678.772.611)	328.324.431.615
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:</i>			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(13.440.104.016)	83.793.626	(13.356.310.390)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	21.189.483.079	(83.793.626)	21.105.689.453

Việc phân loại lại này chỉ ảnh hưởng đến cách trình bày các khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất và không làm thay đổi tổng tài sản hợp nhất, tổng nợ phải trả hợp nhất, vốn chủ sở hữu, lợi nhuận hợp nhất sau thuế của kỳ trước và tổng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong kỳ của kỳ trước.

948-
TY
ÂN
DEZ
ĐỨC
ĐỒNG

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 An Hào,
phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**Điều chỉnh hồi tố**

Trong kỳ, Nhóm công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố Lãi cơ bản và Lãi suy giảm trên cổ phiếu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kỳ trước do Nhóm công ty điều chỉnh số tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong báo cáo kỳ trước theo số liệu được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt như nêu trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 04/2026/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 04 năm 2026, chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	Trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh tăng/(giảm) VND	Sau điều chỉnh VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.132	(7)	1.125

8.4. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Sau ngày kết thúc kỳ kế toán, không có sự kiện trọng yếu cần điều chỉnh.

NGƯỜI LẬP**Đặng Thị Thúy Hằng****KẾ TOÁN TRƯỞNG****Trần Ngọc Tông***Phê duyệt, ngày 19 tháng 08 năm 2026***NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT****Nguyễn Văn Tuấn**