

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Số: 1236/2026/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 Hào, 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 riêng 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 20/8/2026 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: 1231/ 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 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét như sau:

• Báo cáo tài chính riêng

DVT: Đồng

Stt	Nội dung	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	% Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	154.189.428.537	615.038.735.701	Giảm 74,9%
2	Tổng chi phí	126.658.035.254	354.402.309.524	Giảm 64,3%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24.630.921.703	209.870.662.904	Giảm 88,3%

• Lý do:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty đạt 24.630.921.703 đồng, giảm 185.239.741.201 đồng, tương ứng giảm 88,3% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Biến động về doanh thu:

Tổng doanh thu 6 tháng đầu năm 2026 đạt 154.189.428.537 đồng, giảm 460.849.307.164 đồng, tương ứng giảm 74,9% 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 do trong kỳ, Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp theo phương pháp phân bổ doanh thu nhận trước theo 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 nhà liên kế tuyến phố thương mại tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước đạt 45.826.900.381 đồng; đồng thời Công ty ghi nhận thêm 1.117.218.692 đồng doanh thu từ hoạt động cho thuê Nhà ở xã hội, góp phần làm tăng doanh thu của mảng kinh doanh bất động sản.

Doanh thu từ các hoạt động dịch vụ khác (bao gồm cung cấp nước, xử lý nước thải, cho thuê xưởng, phí quản lý xưởng và doanh thu khác) đạt 20.414.686.371 đồng, tăng hơn so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính đạt 17.968.663.738 đồng, tăng 35% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng thu nhập từ các khoản đầu tư tài chính.

Nhìn chung, mặc dù doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, các hoạt động dịch vụ khác và doanh thu hoạt động tài chính đều tăng so với cùng kỳ năm trước, nhưng mức tăng này không bù đắp được sự sụt giảm của doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, dẫn đến tổng doanh thu 6 tháng đầu năm 2026 giảm 75% so với cùng kỳ năm trước.

- Biến động về chi phí:

Tổng chi phí 6 tháng đầu năm 2026 là 126.658.035.254 đồng, giảm 227.744.274.270 đồng, tương ứng giảm 64,3% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, giá vốn hàng bán giảm 71,2%, phù hợp với biến động doanh thu; chi phí tài chính tăng 10,8%, chủ yếu do phát sinh chiết khấu thanh toán và chi phí tài chính liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản; chi phí bán hàng giảm 78,4%; chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 30,6% so với cùng kỳ năm trước.

Do doanh thu giảm mạnh hơn mức giảm của tổng chi phí, đặc biệt doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp giảm đáng kể theo chính sách ghi nhận doanh thu hiện hành, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty giảm 88,3% so với cùng kỳ năm trước.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
SONADEZI
CHÂU ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 - 44

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 riêng đính kèm đã được soát xét của 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 riêng 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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hào,
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 riêng 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 Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng 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 riêng 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 Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng 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 Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của 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 Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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: 29/2026/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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, được lập ngày 19 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị 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 riêng giữa niên độ.

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

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 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.681.202.739.327	2.505.885.513.793
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	462.602.495.263	413.942.145.385
1. Tiền	111		172.480.162.547	133.819.358.127
2. Các khoản tương đương tiền	112		290.122.332.716	280.122.787.258
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		175.044.840.855	16.979.742.225
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	175.044.840.855	16.979.742.225
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		124.155.674.213	119.986.696.532
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	65.811.577.234	65.617.712.138
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	17.222.724.765	4.306.875.588
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	47.869.462.579	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		1.850.751.302.902	1.892.683.364.091
1. Hàng tồn kho	141	5.7	1.850.751.302.902	1.892.683.364.091
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		68.648.426.094	62.293.565.560
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		6.170.929.159	7.321.568.889
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		5.707.259.250.347	5.616.082.295.773
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		85.943.202.910	118.404.613.869
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	85.943.202.910	118.404.613.869
II. Tài sản cố định	220		413.275.154.581	431.728.430.272
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	411.705.918.704	430.369.780.679
Nguyên giá	222		593.345.364.393	591.777.523.478
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(181.639.445.689)	(161.407.742.799)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.569.235.877	1.358.649.593
Nguyên giá	228		2.727.558.424	2.351.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.158.322.547)	(992.708.831)
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	3.554.427.319.009
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.8	3.676.290.298.690	3.554.427.319.009
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	218.568.125.000	208.568.125.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		162.000.000.000	152.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		56.568.125.000	56.568.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	270		219.249.904.037	223.421.184.756
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.11	219.249.904.037	223.421.184.756
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		8.388.461.989.674	8.121.967.809.566

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.202.747.334.980	4.932.884.076.575
I. Nợ ngắn hạn	310		1.257.990.261.397	1.442.376.239.544
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	154.059.034.053	187.858.981.621
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	127.641.606.272	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	14.849.295.134	37.426.146.164
5. Phải trả người lao động	315	5.15	6.826.693.500	9.240.124.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		1.612.439.817	4.347.111.579
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.17	34.849.183.546	18.827.839.828
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	300.131.123.844	328.324.431.615
9. Vay ngắn hạn	321	5.20	553.388.199.134	510.157.759.415
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	5.206.482.462
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.19	61.269.565.186	52.011.915.235
II. Nợ dài hạn	330		3.944.757.073.583	3.490.507.837.031
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	783.556.745.293	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	1.938.704.925.285	1.947.032.027.864
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.21	3.185.714.654.694	3.189.083.732.991
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		523.746.498.795	577.115.577.092
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		499.115.577.092	246.119.851.155
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		24.630.921.703	330.995.725.937
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.388.461.989.674	8.121.967.809.566

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	5.23	135.953.432.978	600.203.914.557
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	17.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		135.953.432.978	600.186.914.557
4. Giá vốn hàng bán	11	5.24	83.832.199.335	291.216.494.500
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		52.121.233.643	308.970.420.057
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.25	17.968.663.738	13.311.311.501
7. Chi phí tài chính	23	5.26	14.881.821.068	13.428.762.865
Trong đó, chi phí lãi vay	24		11.278.513.603	13.423.322.865
8. Chi phí bán hàng	25		2.962.626.472	13.724.351.455
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.27	24.980.286.106	36.032.690.967
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.265.163.735	259.095.926.271
11. Thu nhập khác	31		267.331.821	1.523.509.643
12. Chi phí khác	32		1.102.273	9.737
13. Lợi nhuận khác	40		266.229.548	1.523.499.906
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		27.531.393.283	260.619.426.177
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.29	2.900.471.580	50.748.763.273
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		24.630.921.703	209.870.662.904

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(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		27.531.393.283	260.619.426.177
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.28	30.028.021.200	158.340.519.794
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		(17.893.921.672)	(13.275.335.581)
Chi phí đi vay	06	5.26	11.278.513.603	13.423.322.865
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		51.720.355.690	420.600.205.551
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		20.013.891.203	(7.007.501.621)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		41.932.061.189	(55.797.629.973)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		290.701.431.291	(222.386.327.488)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		5.321.920.449	(37.360.778.148)
Chi phí đi vay đã trả	14		(11.338.629.467)	(13.029.013.690)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.14	(47.461.705.768)	(46.708.424.014)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	19.420.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(18.742.350.049)	(6.420.813.010)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		332.146.974.538	31.909.137.607
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		(167.899.825.677)	(491.422.057.661)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	69.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(160.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	220.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10.000.000.000)	(39.000.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.828.823.042	21.024.737.823
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(318.071.002.635)	(289.328.228.929)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (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	5.30	250.240.064.274	369.222.297.677
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	5.31	(215.336.727.134)	(512.491.933.185)
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		34.587.685.440	(143.292.108.708)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		48.663.657.343	(400.711.200.030)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		413.942.145.385	705.293.019.852
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(3.307.465)	22.317.083
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70	5.1	462.602.495.263	304.604.136.905

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 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.

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 và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư;
- Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất;
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Kinh doanh cao ốc, văn phòng cho thuê, kho bãi.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có các công ty con như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH MTV BOT 768	Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT	Tầng 8, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	Kinh doanh golf	Nhà Câu lạc bộ, Sân Golf Châu Đức, Số 01, Đường Đ.01, Khu Đô thị Châu Đức, Xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%

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

1.6. Số lượng lao động

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 141 (31/12/2025: 262).

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

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

2.2. 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, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính (TT99), thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính (TT200) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo TT99 và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

3.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo TT99 và các quy định hiện hành có liên quan.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này không bao gồm đầy đủ các thuyết minh theo yêu cầu đối với báo cáo tài chính năm và vì vậy cần được đọc kết hợp với báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 gần nhất của Công ty.

Trong phạm vi báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty tập trung trình bày các giao dịch và biến động trọng yếu phát sinh trong kỳ.

3.4. Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ĐƯỢC ÁP DỤNG

Các chính sách kế toán áp dụng trong kỳ không có thay đổi trọng yếu so với kỳ trước, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán doanh thu cho thuê tài sản như được trình bày dưới đây.

Doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc dồn tích, phù hợp với thời gian cung cấp quyền sử dụng tài sản cho bên thuê. Đối với các khoản tiền thuê nhận trước cho nhiều năm hoặc nhiều kỳ, Công ty theo dõi là khoản nhận trước và phân bổ, ghi nhận vào doanh thu theo từng kỳ trong suốt thời hạn cho thuê theo các điều khoản của hợp đồng và điều kiện ghi nhận doanh thu áp dụng tại thời điểm lập báo cáo.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

(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	8.793.249.732	88.699.621.852
Cộng	172.345.227.618	133.565.890.170

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 01 tháng	10.122.332.716
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 03 tháng	280.000.000.000
Cộng	290.122.332.716

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	174.784.500.000	14.784.500.000
Dự thu lãi tiền gửi	260.340.855	2.195.242.225
Cộng	175.044.840.855	16.979.742.225

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (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 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty TNHH MTV BOT 768	152.000.000.000	(*)	-	152.000.000.000	(*)	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	10.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
Cộng	162.000.000.000		-	152.000.000.000		-
Đầu tư vào đơn vị khác:						
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		-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

- (a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 30/06/2026.
- (b) Khoản đầu tư này chiếm 4,73% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là: khai thác, xử lý và cung cấp nước.
- (c) Khoản đầu tư này chiếm 3,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 30/06/2026.
- (*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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 6.1	8.556.529.961	-	4.501.791.959	-
Các khoản còn lại	57.255.047.273	(6.748.090.365)	61.115.920.179	(5.975.048.554)
Cộng	65.811.577.234	(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, 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	6.922.724.765	4.306.875.588
Cộng	17.222.724.765	4.306.875.588

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu bên liên quan từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước - Xem thêm Mục 6.1	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	643.780.093	-	228.967.103	-
Cộng	47.869.462.579	-	56.037.157.360	-
Dài hạn:				
Phải thu khác bên liên quan (*)	85.549.665.593	-	118.011.076.552	-
Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	388.537.317	-	388.537.317	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	85.943.202.910	-	118.404.613.869	-

(*) Là khoản phải thu Công ty TNHH MTV BOT 768 ("BOT 768") theo Quyết định số 110.2025/QĐ-SZC-HĐQT ngày 29/04/2025 của Hội đồng quản trị về việc thông qua giá trị tài sản góp vốn Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức bàn giao cho BOT 768 và Quyết định số 11.2026/QĐ-BOT-HĐTV ngày 01/06/2026 về các nội dung liên quan đến giá trị tài sản đầu tư bàn giao và nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH MTV BOT 768, chi tiết như sau:

	Giá trị VND
Vốn đầu tư của Công ty tại Dự án BOT 768 (1)	350.011.076.552
Vốn điều lệ của BOT 768 (2)	152.000.000.000
Số tiền BOT 768 phải chuyển trả Công ty (3) = (1) - (2)	198.011.076.552
Số tiền BOT 768 đã hoàn trả cho Công ty đến ngày 30/06/2026 (4):	(112.461.410.959)
Số tiền BOT 768 còn phải chuyển trả cho Công ty tại ngày 30/06/2026 (3 - 4) - Xem thêm Mục 6.1	85.549.665.593

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	7.524.466.381	776.376.016	7.006.513.831	1.031.465.277

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	-	Trên 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

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 CHỌN LỌC (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	223.241.276	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	238.167.821	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.850.528.061.626	-	1.892.198.569.644	-
Hàng hóa	-	-	23.385.350	-
Cộng	1.850.751.302.902	-	1.892.683.364.091	-

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

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

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 16.882.334.176 VND - Xem thêm Mục 5.26.

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

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại dự án Khu công nghiệp Châu Đức chủ yếu là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí thi công đầu tư dự án. Tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp 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 5.26.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (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	230.012.161.514	37.102.328.218	34.706.621.918	6.058.262.825	283.898.149.003	591.777.523.478
Mua trong kỳ	-	45.890.000	1.486.756.471	35.194.444	-	1.567.840.915
Tăng khác	-	145.383.560	-	-	-	145.383.560
Giảm khác	-	-	-	-	(145.383.560)	(145.383.560)
Tại ngày 30/06/2026	230.012.161.514	37.293.601.778	36.193.378.389	6.093.457.269	283.752.765.443	593.345.364.393
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	44.296.484.251	10.230.614.876	20.581.279.467	4.338.535.199	81.960.829.006	161.407.742.799
Khấu hao trong kỳ	5.051.115.959	1.342.710.926	2.323.558.100	339.172.171	11.175.145.734	20.231.702.890
Tại ngày 30/06/2026	49.347.600.210	11.573.325.802	22.904.837.567	4.677.707.370	93.135.974.740	181.639.445.689
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	185.715.677.263	26.871.713.342	14.125.342.451	1.719.727.626	201.937.319.997	430.369.780.679
Tại ngày 30/06/2026	180.664.561.304	25.720.275.976	13.288.540.822	1.415.749.899	190.616.790.703	411.705.918.704

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân golf là 393.978.545.397 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

	<u>Nguyên giá VND</u>	<u>Khấu hao trong kỳ VND</u>	<u>Hao mòn lũy kế VND</u>	<u>Giá trị còn lại VND</u>	<u>Thời gian sử dụng còn lại</u>
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
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
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
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
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	<u>593.345.364.393</u>	<u>20.231.702.890</u>	<u>181.639.445.689</u>	<u>411.705.918.704</u>	

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (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

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 CHỌN LỌC (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	<u>2.215.737.330.533</u>	<u>1.121.804.765.404</u>	<u>1.093.932.565.129</u>	

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (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, 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 riêng 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 dài hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	147.637.189.130	148.468.885.902
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	64.409.882.697	66.378.645.187
Các khoản khác	7.202.832.210	8.573.653.667
Cộng	219.249.904.037	223.421.184.756

(a) Là giá trị tiền thuê lại lô đất theo:

- Hợp đồng số 02/HĐCQ-SZC-KD ngày 17 tháng 01 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công ty TNHH Kuk II Spinning Vina và;
- Hợp đồng số HĐ 03/HĐCQ-SZC-KD ngày 29 tháng 07 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình.

(b) Là giá trị chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án Khu đô thị Châu Đức phân bổ cho phần diện tích đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và đưa vào sử dụng cho mục đích của dự án sân golf Châu Đức.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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 6.1	10.010.218.581	10.010.218.581	26.536.219.054	26.536.219.054
Phải trả cho 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	27.655.764.241	27.655.764.241	43.970.804.733	43.970.804.733
Cộng	154.059.034.053	154.059.034.053	187.858.981.621	187.858.981.621

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 6.1	8.056.373.698	4.231.823.213
Người mua trả tiền trước chiếm từ 10% trở lên trên tổng số tiền 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	104.548.792.510	266.028.411.737
Cộng	127.641.606.272	285.296.675.014

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản trả trước tiền thuê đất, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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		6.869.363.928	(7.999.718.182)	52.856.346.294	
	Tại ngày 30/06/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	14.678.952.501	38.050.720.101	(23.371.767.600)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.635.854.518	-	2.900.471.580	(47.461.705.768)	-	35.925.379.670
Thuế thu nhập cá nhân	-	170.342.633	1.939.123.833	(2.681.056.900)	-	912.275.700
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	(588.490.794)	-	588.490.794
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	2.115.650.377	-	-	-	2.115.650.377	-
Cộng	10.751.504.895	14.849.295.134	42.890.315.514	(74.103.021.062)	2.115.650.377	37.426.146.164

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

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 CHỌN LỌC (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	-	5.405.128.232
Cộng	34.849.183.546	18.827.839.828
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	783.556.745.293	288.492.153.377
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf	-	2.141.517.339
Cộng	783.556.745.293	290.633.670.716

Đối với các khoản doanh thu nhận trước từ cho thuê đất khu công nghiệp, Công ty đánh giá khả năng khách hàng không tiếp tục thực hiện các hợp đồng đã ký là thấp, do khách hàng đã đầu tư cơ sở hạ tầng trên khu đất thuê và đã thanh toán gần như toàn bộ tiền thuê đất theo hợp đồng.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (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 bên liên quan		
- Xem thêm Mục 6.1	174.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	12.537.518.080	43.633.841.824
Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	26.287.529.203	26.287.529.203
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	8.629.666.938	11.839.749.921
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	233.602.999.706	232.955.612.528
Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.899.409.917	13.607.698.139
Cộng	300.131.123.844	328.324.431.615
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.100.833.475	2.350.823.475

5.19. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu năm	52.011.915.235	36.165.386.338
Trích lập trong kỳ	28.000.000.000	25.740.000.000
Tăng khác	-	19.420.000
Sử dụng trong kỳ	(15.742.350.049)	(6.420.813.010)
Giảm khác	(3.000.000.000)	(1.500.000.000)
Số dư cuối kỳ	61.269.565.186	54.003.993.328

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.20. Vay**

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
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
Cộng	553.388.199.134	553.388.199.134	258.567.166.853	215.336.727.134	510.157.759.415	510.157.759.415
Dài hạn:						
Vay ngân hàng (c)	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
Tổng cộng	2.492.093.124.419	2.492.093.124.419	441.950.980.943	407.047.643.803	2.457.189.787.279	2.457.189.787.279

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

	<u>Thời hạn vay</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>	<u>Tại ngày 30/06/2026 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026 VND</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 Công ty.

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

	<u>Dài hạn đến hạn trả VND</u>	<u>Dài hạn VND</u>	<u>Cộng VND</u>
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

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 CHỌN LỌC (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 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 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 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 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 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

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 CHỌN LỌC (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 cầu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ thuộc dự án Sân Golf Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 109/2026/3211825/HĐBĐ ngày 12/02/2026 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai.

(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 Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (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 Nghê, 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 6.1;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU756198, CU756199, Thửa đất số 42, 43 Tờ bản đồ số 18 xã Suối Nghê, 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.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (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				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	501.845.714.155	3.063.813.870.054
Lãi trong 06 tháng đầu năm trước	-	-	-	209.870.662.904	209.870.662.904
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	455.990.514.059	3.067.958.669.958
Lãi trong 06 tháng cuối năm trước	-	-	-	121.125.063.033	121.125.063.033
Tại ngày 01/01/2026	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	577.115.577.092	3.189.083.732.991
Lãi trong 06 tháng đầu năm nay	-	-	-	24.630.921.703	24.630.921.703
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	523.746.498.795	3.185.714.654.694

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

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 CHỌN LỌC (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 Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	843.120.000.000	843.120.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	181.440.000.000	181.440.000.000
Vốn góp của các đối tượng 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.

5.22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngoại tệ:		
USD	34.097,5	34.110,8
Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.23. 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 hoạt động thể thao golf và nhà hàng	-	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	135.953.432.978	600.203.914.557

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1 10.275.606.071 10.626.265.006

Trong kỳ Công ty đã ký kết Hợp đồng cho thuê sân golf Resort 18 hố, Nhà Câu lạc bộ và các công trình phụ trợ liên quan với Công ty TNHH MTV Golf Châu Đức - công ty con, thời hạn thuê đến ngày 31/12/2030. Theo các điều khoản của hợp đồng, chưa phát sinh doanh thu cho thuê các tài sản này trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

5.24. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn trích trước kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	24.562.237.885	229.635.881.976
Giá vốn hoạt động thể thao golf và nhà hàng	21.675.421.355	49.125.139.074
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	21.313.059.089	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	83.832.199.335	291.216.494.500

Giá vốn hàng bán kỳ này giảm so với kỳ trước, phù hợp với biến động giảm của doanh thu.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.25. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 6.1	13.029.035.383	2.722.500.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.864.886.289	10.483.744.672
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	74.742.066	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	17.968.663.738	13.311.311.501

5.26. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	11.278.513.603	13.423.322.865
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	14.881.821.068	13.428.762.865

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 kỳ này là 106.350.617.500 VND - Xem thêm Mục 5.7 và Mục 5.8.

5.27. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.303.508.267	24.378.259.327
Chi phí đồ dùng văn phòng	489.288.020	263.321.551
Chi phí khấu hao	1.206.829.413	995.590.473
Thuế, phí, lệ phí	559.601.191	802.024.204
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	773.041.811	1.514.589.379
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.687.663.463	2.629.075.095
Chi phí bằng tiền khác	4.960.353.941	5.449.830.938
Cộng	24.980.286.106	36.032.690.967

Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này giảm gần 31% so với kỳ trước chủ yếu là do chi phí nhân viên giảm, xuất phát từ việc Công ty thực hiện tách và thành lập Công ty TNHH Dịch vụ Golf Châu Đức, dẫn đến số lượng nhân viên giảm so với kỳ trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.28. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	-	616.729.182
Chi phí nhân công	16.665.115.267	37.134.298.357
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	30.028.021.200	158.340.519.794
Chi phí dự phòng	773.041.811	1.514.589.379
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.802.575.734	84.068.414.745
Chi phí khác bằng tiền	40.963.242.185	113.038.578.757
Cộng	124.231.996.197	394.713.130.214

(*) 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	21.814.086.649	20.490.696.237
Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức đang xây dựng dở dang, chưa quyết toán	8.213.934.551	137.849.823.557
Cộng	30.028.021.200	158.340.519.794

5.29. 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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	27.531.393.283	260.619.426.177
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm (cổ tức được chia)	(13.029.035.383)	(2.722.500.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	14.502.357.900	257.896.926.177
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.900.471.580	50.748.763.273

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%.

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

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.30. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

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

5.31. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(215.336.727.134)	(312.491.933.185)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	(200.000.000.000)
Cộng	(215.336.727.134)	(512.491.933.185)

6. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1. Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan**

- Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
- Công ty TNHH MTV BOT 768
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức
- Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
- Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
- Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi
- Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai
- Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai
- Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi
- Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức
- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc,
Ban kiểm soát và Kế toán trưởng
- Bà Đỗ Trần Chân Nhi
- Bà Lê Thị Giang
- Bà Phạm Thị Anh Thi
- Ông Phan Hoàng Nam Anh
- Ông Phan Hoàng Nam
- Bà Đỗ Thị Mỹ Uyên

Mối quan hệ

Công ty mẹ
 Công ty con
 Công ty con
 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 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 của
 nhân sự quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình của
 nhân sự quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình của
 nhân sự quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình của
 nhân sự quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình của
 nhân sự quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình của
 nhân sự quản lý chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần 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	-	2.179.774.669
Công nghiệp Số 2	-	-
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	8.556.529.961	4.501.791.959
Phải thu khác từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư		
Hữu Phước - Xem thêm Mục 5.5:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	1.864.094.063	-
Công nghiệp Số 2	-	-
Phải thu khác từ bàn giao tài sản cho công ty con		
- Xem thêm Mục 5.5:		
Công ty TNHH MTV BOT 768	85.549.665.593	118.011.076.552
Ký cược, ký quỹ - Xem thêm Mục 5.5:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	388.537.317	388.537.317
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	(5.581.286.155)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(2.241.770.580)	(1.477.991.340)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.182.734.054)	(23.231.557.309)
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	(10.010.218.581)	(26.536.219.054)
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	(8.056.373.698)	(4.231.823.213)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nhận ký cược, ký quỹ - Xem thêm Mục 5.18:		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	(174.000.000)	-
Phải trả khác 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	(8.629.666.938)	(11.839.749.921)
Phải trả khác 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	(26.287.529.203)	(26.287.529.203)
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	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 5.23	10.275.606.071	10.626.265.006



089
ÔN
Ổ
ON
HÀ
NH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	11.798.389.200	8.050.401.200
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	10.397.807.450	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	881.455.939	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	264.000.000	264.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	103.581.900	1.209.087.850
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	3.900.000	1.153.450
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	24.539.512.735
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	882.548.673
Cộng	23.449.134.489	34.946.703.908
Cổ tức được chia - Xem thêm Mục 5.25:		
Công ty TNHH MTV BOT 768	10.188.164.383	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.840.871.000	2.722.500.000
Cộng	13.029.035.383	2.722.500.000

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã cam kết bằng thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND - Xem thêm Mục 5.20.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Thù lao của Hội đồng quản trị 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 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

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát 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

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

Trong kỳ, 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>Chỉ 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:</i>			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	14.784.500.000	2.195.242.225	16.979.742.225
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</i>			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(13.358.085.327)	82.749.746	(13.275.335.581)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	21.107.487.569	(82.749.746)	21.024.737.823

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

6.3. 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

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