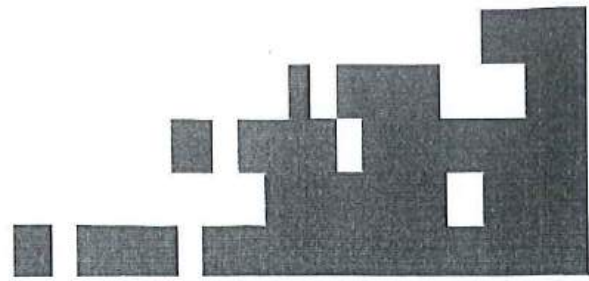




**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 51

361789
CÔNG TY
TNHH
TOÁN & TƯ
VIỆT NAM
VỠ HỒ C

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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 kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm 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 Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên
Ông Phan Đình Thám	Thành viên
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm 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 (bổ nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2025)
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2025)

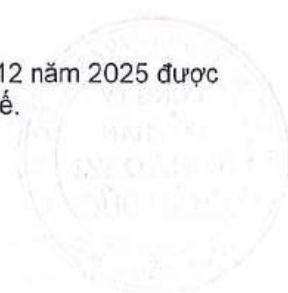
Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên 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 công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng năm 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 năm. 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 Việt Nam 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 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính 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
Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

2365
CÔNG
TÍNH
TOÁN
H VI
HỒ089
ĐNG
PH
AD
U Đ
ĐNG

Số: 83/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**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****Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 09 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



Lê Việt Hà
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

1/8
IT
IH
IT
IN
WOLF

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.505.885.513.793	3.066.828.196.450
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	413.942.145.385	705.293.019.852
1. Tiền	111		133.819.358.127	105.174.670.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		280.122.787.258	600.118.349.616
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14.784.500.000	334.784.500.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	14.784.500.000	334.784.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		122.181.938.757	149.767.274.436
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	65.617.712.138	72.347.997.540
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.306.875.588	23.364.854.090
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	58.232.399.585	59.490.076.427
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(5.975.048.554)	(5.435.653.621)
IV. Hàng tồn kho	140		1.892.683.364.091	1.743.116.427.066
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.892.683.364.091	1.743.116.427.066
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		62.293.565.560	133.866.975.096
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	7.321.568.889	80.961.504.855
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	52.856.346.294	52.905.470.241
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	2.115.650.377	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.616.082.295.773	5.158.971.933.825
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		118.404.613.869	324.145.994
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	118.404.613.869	324.145.994
II. Tài sản cố định	220		431.728.430.272	755.645.546.018
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	430.369.780.679	753.975.724.305
Nguyên giá	222		591.777.523.478	925.313.687.679
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(161.407.742.799)	(171.337.963.374)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.358.649.593	1.669.821.713
Nguyên giá	228		2.351.358.424	2.351.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(992.708.831)	(681.536.711)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	1.079.532.622.867	1.119.971.702.173
1. Nguyên giá	231		2.161.609.938.231	1.961.474.792.081
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.082.077.315.364)	(841.503.089.908)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.554.427.319.009	3.148.111.740.852
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	3.554.427.319.009	3.148.111.740.852
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	208.568.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		152.000.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		56.568.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		223.421.184.756	82.100.673.788
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	223.421.184.756	82.100.673.788
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.121.967.809.566	8.225.800.130.275

C.T. VN
VĂN
H
HI MINH

99
TY
IN
EZ
JC
NAI

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.932.884.076.575	5.161.986.260.221
I. Nợ ngắn hạn	310		1.442.376.239.544	1.953.283.198.673
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	187.858.981.621	180.047.064.173
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	285.296.675.014	655.556.194.718
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	37.426.146.164	55.949.686.945
4. Phải trả người lao động	314	4.14	9.240.124.000	8.823.588.757
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	4.347.111.579	6.217.562.465
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	18.827.839.828	19.787.163.113
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	332.003.204.226	330.495.579.253
8. Vay ngắn hạn	320	4.19	510.157.759.415	675.564.972.911
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		5.206.482.462	4.676.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.18	52.011.915.235	36.165.386.338
II. Nợ dài hạn	330		3.490.507.837.031	3.208.703.061.548
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	1.250.491.314.976	1.241.884.757.730
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	290.633.670.716	307.644.199.192
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	2.350.823.475	2.350.823.475
4. Vay dài hạn	338	4.19	1.947.032.027.864	1.656.823.281.151
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.189.083.732.991	3.063.813.870.054
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	3.189.083.732.991	3.063.813.870.054
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 cổ phần	412		604.276.698.765	604.276.698.765
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		207.832.827.134	157.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		577.115.577.092	501.845.714.155
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		246.119.851.155	203.242.660.264
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		330.995.725.937	298.603.053.891
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.121.967.809.566	8.225.800.130.275



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	996.743.987.169	872.690.974.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		28.000.000	2.008.366.752
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		996.715.987.169	870.682.607.884
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	473.167.295.489	439.852.581.611
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		523.548.691.680	430.830.026.273
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		33.791.103.240	40.014.487.651
7. Chi phí tài chính	22	5.4	25.714.058.571	34.643.220.429
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		25.695.258.571	32.182.151.129
8. Chi phí bán hàng	25		13.936.453.844	5.038.958.487
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	67.818.255.001	56.377.807.757
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		449.871.027.504	374.784.527.251
11. Thu nhập khác	31		1.907.927.803	196.804.866
12. Chi phí khác	32	5.6	28.663.229.610	380.529.607
13. Lợi nhuận khác	40		(26.755.301.807)	(183.724.741)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		423.115.725.697	374.600.802.510
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	92.119.999.760	75.997.748.619
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		330.995.725.937	298.603.053.891



(Signature)
Nguyễn Văn Tuấn
 Tổng Giám đốc

(Signature)
Trần Ngọc Tông
 Kế toán trưởng

(Signature)
Đặng Thị Thúy Hằng
 Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 03 - DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		423.115.725.697	374.600.802.510
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	289.981.983.905	313.312.997.499
Các khoản dự phòng	03	5.7	1.069.877.395	6.759.266.814
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(9.994.459)	(36.546.875)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(33.827.882.607)	(40.084.067.213)
Chi phí lãi vay	06	5.4	25.695.258.571	32.182.151.129
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	167.428.765
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		706.024.968.502	686.902.032.629
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		99.011.898.227	(84.535.753.309)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(151.641.689.629)	(121.900.051.151)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(202.601.526.928)	369.469.943.644
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(74.946.840.568)	(32.354.758.318)
Tiền lãi vay đã trả	14		(15.089.717.023)	(33.916.371.324)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(110.871.721.079)	(96.701.873.175)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		21.420.000	27.120.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.414.891.103)	(29.582.724.414)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		241.491.900.399	657.407.564.582
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		(818.615.918.144)	(648.666.776.604)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		69.090.909	107.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(314.784.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		320.000.000.000	12.340.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(42.750.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		39.656.939.643	31.890.515.427
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(501.639.887.592)	(919.113.488.450)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 03 - DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.199.718.040.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	898.219.946.746	331.604.008.486
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(750.046.413.529)	(667.696.069.791)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(179.386.414.950)	(119.078.600.570)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(31.212.881.733)	744.547.378.125
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(291.360.868.926)	482.841.454.257
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		705.293.019.852	222.415.018.720
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		9.994.459	36.546.875
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	413.942.145.385	705.293.019.852



(Signature)
Nguyễn Văn Tuấn
 Tổng Giám đốc

(Signature)
Trần Ngọc Tông
 Kế toán trưởng

(Signature)
Đặng Thị Thúy Hằng
 Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 và các giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 23 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp để cập nhật địa chỉ của Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.799.858.630.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 262 (31/12/2024: 263).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ thể thao golf.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

30 /
TY
I
TUV
VAM
CHI



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các công ty con như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH MTV BOT 768	Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT	Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	Kinh doanh golf	Nhà Câu lạc bộ, Sân Golf Châu Đức, Số 01, Đường Đ.01, Khu Đô thị Châu Đức, Xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%

Đến ngày 31/12/2025, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào Công ty TNHH MTV BOT 768 và chưa thực hiện việc góp vốn vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức.

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh Khu công nghiệp đô thị Châu Đức	Cho thuê đất khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản	Đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc, Khu công nghiệp - Đô thị Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

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

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

03
KIỂM
R/
VH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

30
ÔN
T
TOÁ
IV
10

48
Y
EZI
JC
NAI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

3.7. Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

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

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

78
T
H
T
N
1011

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc, chủ yếu là chi phí thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, giá vốn công cụ dụng cụ, ... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.12. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

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

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

3.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo;
- Chi phí giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp trích trước cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư, được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức và dự toán trong ngành xây dựng.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất khu công nghiệp và kinh doanh dịch vụ golf.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản và sử dụng dịch vụ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

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

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đảm bảo thỏa mãn đồng thời năm (05) điều kiện sau:

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

Y. 03
KIẾ
TR
/ NH

08
ÔN
Ổ P
NA
ÂU
ĐC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện quy định tại Điều 79, Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp:

- Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra và cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

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

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

3.19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay và khoản chiết khấu thanh toán.

3.20. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế, phí, lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- | | |
|---|-----|
| ▪ Phí hạ tầng đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0% |
| ▪ Cung cấp nước sạch | 5% |
| ▪ Các hoạt động khác | 10% |

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

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

Các loại thuế khác

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

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

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

3.25. Các bên liên quan

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	253.467.957	370.913.532
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	133.565.890.170	104.803.756.704
Các khoản tương đương tiền (*)	280.122.787.258	600.118.349.616
Cộng	413.942.145.385	705.293.019.852

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 31/12/2025, với lãi suất từ 4,70% đến 4,75%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng tại ngày 31/12/2025, với lãi suất từ 4,20% đến 4,70%/năm.

Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV BOT 768, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Giá gốc	152.000.000.000	-
Giá trị hợp lý (*)	-	-
Dự phòng	-	-

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

19 / T Y I T U' NAI / 11

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 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	47.277.187.500	-	31.518.125.000	50.050.782.500	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b)	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	5.250.000.000	9.092.000.000	-	1.500.000.000	4.613.000.000	-
Cộng	56.568.125.000			52.818.125.000		

(a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2025.

(b) Khoản đầu tư này chiếm 4,73% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là: Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(c) Khoản đầu tư này chiếm 3,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2025.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
- Xem thêm Mục 7	4.501.791.959	1.869.000.978
Các khách hàng khác (*)	61.115.920.179	70.478.996.562
Cộng	65.617.712.138	72.347.997.540

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	55.808.190.257	-	51.008.177.470	-
Phải thu khác	2.424.209.328	-	8.481.898.957	-
Cộng	58.232.399.585	-	59.490.076.427	-
Dài hạn:				
Phải thu khác bên liên quan - Xem thêm Mục 7 (*)	118.011.076.552	-	-	-
Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 7	388.537.317	-	319.145.994	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	118.404.613.869	-	324.145.994	-

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Giá trị VND
Vốn đầu tư của Công ty vào Dự án BOT 768 (1)	350.011.076.552
Vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV BOT 768 (2)	152.000.000.000
Số tiền Công ty TNHH MTV BOT 768 phải chuyển trả Công ty (1) - (2)	198.011.076.552
Số tiền Công ty TNHH MTV BOT 768 đã hoàn trả cho Công ty trong năm 2025	(80.000.000.000)
Số tiền còn lại Công ty TNHH MTV BOT 768 phải chuyển trả Công ty	<u>118.011.076.552</u>
Trong đó:	
<i>Thặng dư giữ lại của hoạt động BOT từ năm 2010 đến năm 2024 sẽ được hoàn trả khi hoàn tất công tác thu phí và quyết toán theo quy định của Nhà nước</i>	108.549.665.593
<i>Số tiền hoàn trả căn cứ theo tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV BOT 768</i>	9.461.410.959

(Xem trang tiếp theo)

23
Ô
T
10
IV
101



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	7.006.513.831	1.031.465.277	7.557.479.392	2.121.825.771

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	617.656.045	Trên 2 năm	4.702.524.883	1.598.685.504	Trên 1 năm
Công ty TNHH LTP Global Vina	935.757.436	210.649.684	Trên 1 năm	671.754.321	177.159.524	Trên 1 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	-	Trên 3 năm	778.375.003	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH HHA-Pro	507.898.870	203.159.548	Trên 1 năm	-	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	-	Trên 3 năm	81.957.639	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH KSB Vina	-	-		1.322.867.546	345.980.743	Trên 1 năm
Cộng	7.006.513.831	1.031.465.277		7.557.479.392	2.121.825.771	

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	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	-	101.179.492	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.892.198.569.644	-	1.742.758.809.927	-
Hàng hóa	23.385.350	-	33.196.371	-
Cộng	1.892.683.364.091	-	1.743.116.427.066	-

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án Khu đô thị Châu Đức	1.579.192.529.032	1.512.856.063.865
Dự án Khu dân cư Hữu Phước	210.518.036.527	181.793.249.230
Dự án nhà ở xã hội	102.488.004.085	48.109.496.832
Cộng	1.892.198.569.644	1.742.758.809.927

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 18.429.300.278 VND - Xem thêm Mục 5.4.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án Khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.516.488.695.687	3.062.600.479.035
Dự án Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.053.502.674
Dự án đường BOT 768	-	47.829.697.586
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	628.061.557
Cộng	3.554.427.319.009	3.148.111.740.852

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại dự án Khu công nghiệp Châu Đức chủ yếu là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí thi công đầu tư dự án. Tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 128.985.304.152 VND - Xem thêm Mục 5.4.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	565.366.383.862	36.732.921.218	35.170.921.918	5.101.179.777	282.942.280.904	925.313.687.679
Mua trong năm	2.386.733.307	486.407.000	-	1.059.583.048	1.065.761.432	4.998.484.787
Đầu tư XDCB hoàn thành	194.998.229	36.421.888.236	-	-	-	36.616.886.465
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(464.300.000)	-	-	(464.300.000)
Giảm do góp vốn vào công ty con	(337.678.907.004)	(36.538.888.236)	-	(102.500.000)	-	(374.320.295.240)
Giảm khác	(257.046.880)	-	-	-	(109.893.333)	(366.940.213)
Tại ngày 31/12/2025	230.012.161.514	37.102.328.218	34.706.621.918	6.058.262.825	283.898.149.003	591.777.523.478
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	83.580.047.790	7.718.870.423	16.557.330.395	3.605.552.170	59.876.162.596	171.337.963.374
Khấu hao trong năm	9.912.792.323	2.616.208.732	4.488.249.072	835.483.029	22.084.666.410	39.937.399.566
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(464.300.000)	-	-	(464.300.000)
Giảm do góp vốn vào công ty con	(49.196.355.862)	(104.464.279)	-	(102.500.000)	-	(49.403.320.141)
Tại ngày 31/12/2025	44.296.484.251	10.230.614.876	20.581.279.467	4.338.535.199	81.960.829.006	161.407.742.799
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	481.786.336.072	29.014.050.795	18.613.591.523	1.495.627.607	223.066.118.308	753.975.724.305
Tại ngày 31/12/2025	185.715.677.263	26.871.713.342	14.125.342.451	1.719.727.626	201.937.319.997	430.369.780.679

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf là 412.639.563.098 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	385.597.509.500	200.135.146.150	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	1.752.042.900.303	-	1.752.042.900.303
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	23.969.528.428
Cộng	<u>2.161.609.938.231</u>	<u>200.135.146.150</u>	<u>1.961.474.792.081</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	343.059.055.228	165.922.967.739	477.136.087.489
Cơ sở hạ tầng	729.646.619.496	73.501.680.949	656.144.938.547
Nhà xưởng	9.371.640.640	1.149.576.768	8.222.063.872
Cộng	<u>1.082.077.315.364</u>	<u>240.574.225.456</u>	<u>841.503.089.908</u>
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	42.538.454.272		8.326.275.861
Cơ sở hạ tầng	1.022.396.280.807		1.095.897.961.756
Nhà xưởng	14.597.887.788		15.747.464.556
Cộng	<u>1.079.532.622.867</u>		<u>1.119.971.702.173</u>

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	920.617.664.674	765.014.353.235
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	357.335.264.640	298.599.854.158

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật	-	74.909.126.565
Các khoản khác	7.321.568.889	6.052.378.290
Cộng	7.321.568.889	80.961.504.855
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	148.468.885.902	-
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	66.378.645.187	71.024.730.007
Các khoản khác	8.573.653.667	11.075.943.781
Cộng	223.421.184.756	82.100.673.788

(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)

23
 Đ
 T
 TO
 41
 14C

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	26.536.219.054	26.536.219.054	5.757.464.471	5.757.464.471
Phải trả cho người bán:				
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất khu vực Châu Đức	117.351.957.834	117.351.957.834	115.482.912.462	115.482.912.462
Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)	43.970.804.733	43.970.804.733	58.806.687.240	58.806.687.240
Cộng	187.858.981.621	187.858.981.621	180.047.064.173	180.047.064.173

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải trả cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi nhà cung cấp nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	4.231.823.213	4.231.823.213	7.744.555.517	7.744.555.517
Công ty TNHH Quickpack Household and Hygiene Vietnam	120.052.600.807	120.052.600.807	-	-
Các khách hàng khác	161.012.250.994	161.012.250.994	647.811.639.201	647.811.639.201
Cộng	285.296.675.014	285.296.675.014	655.556.194.718	655.556.194.718

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.

SONADEZI VIỆT NAM

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí khác	4.347.111.579	6.217.562.465
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê Khu công nghiệp Châu Đức	1.250.491.314.976	1.241.332.128.213
Trích trước chi phí khác	-	552.629.517
Cộng	1.250.491.314.976	1.241.884.757.730

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	13.422.711.596	13.408.443.840
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf	5.405.128.232	6.378.719.273
Cộng	18.827.839.828	19.787.163.113
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	288.492.153.377	301.914.864.973
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	2.141.517.339	5.729.334.219
Cộng	290.633.670.716	307.644.199.192

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:

- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	171.018.000	-
Cổ tức phải trả	3.507.754.611	3.079.324.561
Nhận ký quỹ, ký cược	43.633.841.824	8.389.260.000
Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 7	26.287.529.203	20.328.000.000
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	11.839.749.921	12.995.039.650
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	232.955.612.528	237.862.267.485
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.607.698.139	27.841.687.557
Cộng	332.003.204.226	310.495.579.253
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

4.18. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	36.165.386.338	53.040.990.752
Trích lập trong năm	25.740.000.000	12.680.000.000
Tặng khác	21.420.000	27.120.000
Sử dụng trong năm	(9.914.891.103)	(29.582.724.414)
Số dư cuối năm	52.011.915.235	36.165.386.338

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 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)	96.176.270.077	96.176.270.077	174.749.710.695	168.365.174.191	89.791.733.573	89.791.733.573
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (b)	413.981.489.338	413.981.489.338	413.981.489.338	380.317.239.338	380.317.239.338	380.317.239.338
Vay dài hạn khác đến hạn trả	-	-	-	5.456.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Cộng	510.157.759.415	510.157.759.415	588.731.200.033	754.138.413.529	675.564.972.911	675.564.972.911
Dài hạn:						
Vay ngân hàng (b)	1.947.032.027.864	1.947.032.027.864	723.470.236.051	413.981.489.338	1.637.543.281.151	1.637.543.281.151
Vay dài hạn khác	-	-	-	19.280.000.000	19.280.000.000	19.280.000.000
Cộng	1.947.032.027.864	1.947.032.027.864	723.470.236.051	433.261.489.338	1.656.823.281.151	1.656.823.281.151
Tổng cộng	2.457.189.787.279	2.457.189.787.279	1.312.201.436.084	1.187.399.902.867	2.332.388.254.062	2.332.388.254.062

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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>	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7	9 tháng	6,10%/năm	Các tài sản đảm bảo được chi tiết tại Mục (b.1)	60.381.185.646	-
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	6 tháng	4,21%/năm	Không có tài sản đảm bảo	35.795.084.431	53.469.313.516
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam				-	36.322.420.057
Cộng				96.176.270.077	89.791.733.573

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 31/12/2025 được chi tiết như sau:

	<u>Dài hạn đến hạn trả</u> VND	<u>Dài hạn</u> VND	<u>Cộng</u> VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh (b.1)	279.500.000.000	1.571.740.857.038	1.851.240.857.038
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (b.2)	83.300.000.000	206.785.703.116	290.085.703.116
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu (b.3)	9.328.500.004	129.292.249.992	138.620.749.996
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (b.4)	38.333.333.334	38.333.333.330	76.666.666.664
Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (b.5)	3.519.656.000	879.884.388	4.399.540.388
Cộng	413.981.489.338	1.947.032.027.864	2.361.013.517.202

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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	Số dư tại ngày 31/12/2025 VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay
400.000.000.000	116.000.000.000	7 năm	7,90%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức.
1.000.000.000.000	984.000.000.000	7 năm	8,90%/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	751.240.857.038	10 năm	8,20%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức.

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn 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 - Xem thêm Mục 4.9;
- 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 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

(i) Số dư tại ngày 31/12/2025: 227.800.000.000 VND.

Hạn mức vay: 455.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 120 tháng.

Lãi suất: 7,3%/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/HĐĐ 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".

(ii) Số dư tại ngày 31/12/2025: 62.285.703.116 VND.

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 công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Số dư tại ngày 31/12/2025: 138.620.749.996 VND.

Hạn mức vay: 678.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 84 tháng.

Lãi suất: 9,3 – 10,00%/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, CU 756195, CU 756196, Thừa 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:

Số dư tại ngày 31/12/2025: 76.666.666.664 VND.

Hạn mức vay: 230.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 6 năm.

Lãi suất: 6,175%/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 7;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU756198, CU756199, Thừa 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(b.5) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

Số dư tại ngày 31/12/2025: 4.399.540.388 VND.

Hạn mức vay: 90.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 36 tháng.

Lãi suất: 10,00%/năm.

Mục đích vay: Thanh toán chi phí bồi thường, chi phí xây dựng hạ tầng tại Dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước giai đoạn 2023 - 2024.

Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756197, Thửa đất số 7, Tờ bản đồ số 22 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.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Mã trái phiếu	Kỳ hạn phát hành	Ngày phát hành	Giá trị phát hành		Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc			
			Tỷ đồng	(theo mệnh giá)			Giá trị đang lưu hành	Tỷ đồng	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND
SZCH21 26001	05 năm	08/01/2021	500		03 tháng	10/01/2022	9.915.068.493	9.915.068.493	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-
				200		07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671	-	-	-	-
						09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-
						10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932	-	-	-	-
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329	-	-	-	-
						09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027	-	-	-	-
						08/01/2024	5.572.191.781	5.572.191.781	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-
						08/04/2024	3.465.479.452	3.465.479.452	-	-	-	-
						04/07/2024	3.330.849.315	3.330.849.315	-	-	-	-
						07/10/2024	3.367.452.055	3.367.452.055	-	-	-	-
						08/01/2025	3.367.452.055	3.367.452.055	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	-

Tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu cho mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình, dự án và cơ cấu lại nguồn vốn như sau:

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND
Đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000
Số chưa sử dụng đến ngày 31/12/2025		-		-



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. 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 01/01/2024	1.199.999.610.000	5.347.250.000	127.832.827.134	365.922.621.264	1.699.102.308.398	
Tăng vốn trong năm trước	599.859.020.000	598.929.448.765	-	-	1.198.788.468.765	
Lãi trong năm trước	-	-	-	298.603.053.891	298.603.053.891	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.680.000.000)	(12.680.000.000)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-	
Chia cổ tức	-	-	-	(119.999.961.000)	(119.999.961.000)	
Tại ngày 01/01/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	501.845.714.155	3.063.813.870.054	
Lãi trong năm nay	-	-	-	330.995.725.937	330.995.725.937	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(25.740.000.000)	(25.740.000.000)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-	
Chia cổ tức	-	-	-	(179.985.863.000)	(179.985.863.000)	
Tại ngày 31/12/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	577.115.577.092	3.189.083.732.991	

Việc chia cổ tức và phân phối lợi nhuận trong năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ thông thường niên năm 2025 số 06.2025/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 04 năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	843.120.000.000	843.120.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	181.440.000.000	181.440.000.000
Các cổ đông khác	775.298.630.000	775.298.630.000
Cộng	1.799.858.630.000	1.799.858.630.000

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	179.985.863	179.985.863

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

4.20.4. Cổ tức

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06.2025/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 04 năm 2025, cổ tức năm 2024 được chia với tỷ lệ 10% vốn điều lệ.

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ:		
USD	34.110,8	34.137,18
Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	908.098.155.963	765.014.353.235
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	50.774.046.825	55.037.862.531
Doanh thu cung cấp nước	16.580.471.000	10.755.615.500
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	7.233.543.723	31.280.098.352
Doanh thu xử lý nước thải	7.212.507.300	4.185.270.900
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	5.285.964.988	5.009.751.292
Doanh thu khác	1.559.297.370	1.408.022.826
Cộng	996.743.987.169	872.690.974.636

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7

	14.890.183.386	311.715.563.858
--	----------------	-----------------

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2025 là 808.555.013.763 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận gộp 33 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 784.053.346.679 VND và 546.491.174.532 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu một lần. Việc ghi nhận doanh thu một lần sẽ làm suy giảm doanh thu và lợi nhuận gộp của 33 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	351.590.701.279	298.599.854.158
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	95.720.344.550	104.175.199.720
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	15.202.449.600	9.705.207.200
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	4.713.993.589	3.598.487.844
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	4.539.489.249	9.675.754.237
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.188.516.952	1.499.309.989
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	-	12.385.373.775
Giá vốn hoạt động khác	211.800.270	213.394.688
Cộng	473.167.295.489	439.852.581.611

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 7	13.760.925.000	9.905.392.500
Lãi tiền gửi	19.997.866.698	30.072.358.876
Lãi chênh lệch tỷ giá	22.317.083	378.800
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	9.994.459	36.357.475
Cộng	33.791.103.240	40.014.487.651

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	25.695.258.571	32.182.151.129
Chiết khấu thanh toán	18.800.000	2.461.030.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	39.300
Cộng	25.714.058.571	34.643.220.429

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 năm 2025 là 147.414.604.430 VND - Xem thêm Mục 4.6 và Mục 4.7.

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	43.867.048.956	34.634.109.868
Chi phí đồ dùng văn phòng	621.694.822	393.995.485
Chi phí khấu hao	2.154.664.917	1.807.957.124
Thuế, phí, lệ phí	1.975.181.763	2.313.910.967
Chi phí dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi	539.394.933	2.083.266.814
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.669.192.544	4.782.199.817
Chi phí bằng tiền khác	12.991.077.066	10.362.367.682
Cộng	67.818.255.001	56.377.807.757

(Xem trang tiếp theo)

36
ÔN
TÀI
CÁI
LƯU08
Đ
PH
AD
UB
5HO

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	27.236.420.969	-
Các khoản bị phạt	1.212.320.792	-
Các khoản khác	214.487.849	380.529.607
Cộng	28.663.229.610	380.529.607

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.435.585.391	1.546.540.238
Chi phí nhân công	71.001.786.474	61.056.494.972
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	289.981.983.905	313.312.997.499
Chi phí dự phòng	1.069.877.395	6.759.266.814
Chi phí dịch vụ mua ngoài	206.649.437.911	189.508.689.919
Chi phí khác bằng tiền	134.213.281.954	50.884.230.072
Cộng	704.351.953.030	623.068.219.514

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong năm	41.991.822.829	41.240.308.984
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)	247.990.161.076	272.072.688.515
Cộng	289.981.983.905	313.312.997.499

(Xem trang tiếp theo)

78 /
i T
H
& T
N
Voil

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	423.115.725.697	374.600.802.510
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	57.452.205.935	29.376.418.675
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(6.207.007.831)	(14.083.085.594)
Trừ: Thu nhập được miễn thuế (cổ tức được chia)	(13.760.925.000)	(9.905.392.500)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	460.599.998.801	379.988.743.091
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	92.119.999.760	75.997.748.619

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	898.219.946.746	331.604.008.486

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(550.046.413.529)	(567.696.069.791)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(200.000.000.000)	(100.000.000.000)
Cộng	(750.046.413.529)	(667.696.069.791)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

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

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	2.179.774.669	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.716.332.112	-
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	595.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	7.314.234	21.000.978
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.370.944	-
Bà Phạm Thị Kim Hòa - Trưởng Ban kiểm soát	-	1.253.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	4.501.791.959	1.869.000.978

Phải thu từ bàn giao tài sản cho công ty con
- Xem thêm Mục 4.4:

Công ty TNHH MTV BOT 768	118.011.076.552	-
--------------------------	-----------------	---

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ký cược, ký quỹ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	388.537.317 -	- 319.145.994
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	388.537.317	319.145.994
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(23.231.557.309)	(681.161.963)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(1.477.991.340)	(1.067.327.520)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(989.367.382)	(2.559.602.602)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(821.124.540)	(1.433.137.085)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(16.178.483) -	- (16.235.301)
Cộng - Xem thêm Mục 4.11	(26.536.219.054)	(5.757.464.471)
Người mua trả tiền trước:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	-	(3.512.732.304)
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	(4.231.823.213)	(7.744.555.517)
Phải trả cổ tức - Xem thêm Mục 4.17:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	(171.018.000)	-
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(2.656.028.297)	(5.524.706.617)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.713.388.591)	-
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(1.235.398.889)	(1.235.398.889)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đỗ Trần Chân Nhi	(1.061.030.302)	(1.061.030.302)
Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT	(1.038.018.825)	(1.038.018.825)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(1.010.201.443)	(1.010.201.443)
Bà Phạm Thị Anh Thi	(901.965.574)	(901.965.574)
Cộng - Xem thêm Mục 4.17	(11.839.749.921)	(12.995.039.650)

KIỂM
R
ÁNH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án nhà ở xã hội:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(20.328.000.000)	(20.328.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(5.959.529.203)	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.17	(26.287.529.203)	(20.328.000.000)
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	5.871.253.372	5.846.714.972
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	3.844.308.945	132.302.924.589
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	3.789.130.235	171.875.688.114
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	599.209.795	723.710.340
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	445.218.012	651.170.342
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	341.063.027	315.355.501
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	14.890.183.386	311.715.563.858
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	63.114.955.127	9.945.198.889
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	52.333.430.444	45.608.938.484
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	16.377.268.800	11.223.677.200
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.780.579.050	2.526.150.512
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.333.209.973	1.550.864.066
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	447.292.340	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	264.000.000	504.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	11.349.700	5.208.350
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	7.740.613.636
Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	-	84.400.000
Cộng	136.662.085.434	79.189.051.137

236
CỘNG
TN
TOÁN
M VI
PHỔ

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	84.312.000.000	56.208.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	18.144.000.000	12.096.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	114.012.000
Cộng	<u>102.456.000.000</u>	<u>68.418.012.000</u>
Cổ tức được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	9.528.750.000	5.445.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.782.175.000	4.160.392.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	450.000.000	300.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	<u>13.760.925.000</u>	<u>9.905.392.500</u>

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã cam kết bằng thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.19.

Thù lao của Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	216.000.000	206.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	176.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Cộng		<u>1.322.000.000</u>	<u>1.312.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	1.739.601.000	1.351.360.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	1.322.569.000	1.073.963.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	1.349.798.000	1.052.285.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc	1.148.376.000	400.883.000
Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng	1.047.685.000	842.821.000
Cộng		6.608.029.000	4.721.312.000

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	989.254.000	819.529.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	103.000.000	103.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11/04/2025)	76.000.000	-
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11/04/2025)	27.000.000	103.000.000
Cộng		1.195.254.000	1.025.529.000

8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty cho thuê đất khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 40 năm (không kể hợp đồng cho thuê được ghi nhận doanh thu một lần). Với tiền cho thuê cố định mỗi năm:

	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	13.408.443.840	13.408.443.840

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**9. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	Mã số	Tại ngày 01/01/2025 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 31/12/2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	55.949.686.945	14.212.491.214
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a	203.242.660.264	241.455.752.034
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	298.603.053.891	302.127.157.852

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Mã số	Năm 2024 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	75.997.748.619	72.473.644.658
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	298.603.053.891	302.127.157.852

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty điều chỉnh hồi tố thuế TNDN hiện hành cho các năm 2011 - 2024.

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Nguyễn Văn Tuấn
Nguyễn Văn Tuấn
 Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Trần Ngọc Tông
 Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Đặng Thị Thúy Hằng
 Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026