

Số: 619 /2026/SZC-KHTH

Đồng Nai, ngày 20 tháng 4 năm 2026

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

Kính gửi:

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

- Tên tổ chức: CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC
- Mã chứng khoán: SZC
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: 0251.8860788
- Fax: 0251.8860783
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Minh Tân
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính Quý I năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày ..20../4../2026.. tại đường dẫn: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTH.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC


Nguyễn Minh Tân

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 1 Năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | TM | Tại ngày 31/03/2026 | Tại ngày 01/01/2026 |
|--|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 2.629.851.101.419 | 2.505.885.513.793 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 384.306.109.215 | 413.942.145.385 |
| 1. Tiền | 111 | | 134.183.321.957 | 133.819.358.127 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 250.122.787.258 | 280.122.787.258 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 144.784.500.000 | 14.784.500.000 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 4.2 | 144.784.500.000 | 14.784.500.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 129.314.581.017 | 122.181.938.757 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 4.3 | 68.295.191.837 | 65.617.712.138 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 4.907.839.765 | 4.306.875.588 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 4.4 | 62.086.597.969 | 58.232.399.585 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 136 | 4.5 | (5.975.048.554) | (5.975.048.554) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 1.907.189.409.027 | 1.892.683.364.091 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 4.6 | 1.907.189.409.027 | 1.892.683.364.091 |
| VI. Tài sản ngắn hạn khác | 160 | | 64.256.502.160 | 62.293.565.560 |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | 4.10 | 7.657.445.533 | 7.321.568.889 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 51.532.534.916 | 52.856.346.294 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | | 5.066.521.711 | 2.115.650.377 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 5.634.959.313.479 | 5.616.082.295.773 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 113.404.613.869 | 118.404.613.869 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 215 | 4.4 | 113.404.613.869 | 118.404.613.869 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 423.108.438.150 | 431.728.430.272 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 4.8 | 421.827.581.587 | 430.369.780.679 |
| Nguyên giá | 222 | | 593.310.169.949 | 591.777.523.478 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (171.482.588.362) | (161.407.742.799) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | | 1.280.856.563 | 1.358.649.593 |
| Nguyên giá | 228 | | 2.351.358.424 | 2.351.358.424 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (1.070.501.861) | (992.708.831) |
| IV. Bất động sản đầu tư | 240 | 4.9 | 1.061.003.961.099 | 1.079.532.622.867 |
| 1. Nguyên giá | 241 | | 2.161.609.938.231 | 2.161.609.938.231 |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế | 242 | | (1.100.605.977.132) | (1.082.077.315.364) |
| V. Tài sản dở dang dài hạn | 250 | | 3.597.313.922.316 | 3.554.427.319.009 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | 4.7 | 3.597.313.922.316 | 3.554.427.319.009 |
| VI. Đầu tư tài chính dài hạn | 260 | 4.2 | 218.568.125.000 | 208.568.125.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 261 | | 162.000.000.000 | 152.000.000.000 |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | 56.568.125.000 | 56.568.125.000 |
| VII. Tài sản dài hạn khác | 270 | | 221.560.253.045 | 223.421.184.756 |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | 4.10 | 221.560.253.045 | 223.421.184.756 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 280 | | 8.264.810.414.898 | 8.121.967.809.566 |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | TM | Tại ngày 31/03/2026 | Tại ngày 01/01/2026 |
|--|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 5.069.220.680.380 | 4.932.884.076.575 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.167.655.372.734 | 1.442.376.239.544 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.11 | 173.252.662.287 | 187.858.981.621 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 4.12 | 180.200.465.863 | 285.296.675.014 |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | | 3.364.329.311 | 3.678.772.611 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | 4.13 | 8.630.756.337 | 37.426.146.164 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | 4.14 | 143.440.000 | 9.240.124.000 |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | 4.15 | 565.654.983 | 4.347.111.579 |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | 4.16 | 8.492.397.898 | 18.827.839.828 |
| 8. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 4.17 | 327.141.081.550 | 328.324.431.615 |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | 4.18 | 428.555.385.033 | 510.157.759.415 |
| 10 Dự phòng phải trả ngắn hạn | 322 | | | 5.206.482.462 |
| 11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 37.309.199.472 | 52.011.915.235 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 3.901.565.307.646 | 3.490.507.837.031 |
| 1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn | 333 | | | |
| 2. Chi phí phải trả dài hạn | 334 | 4.15 | 1.239.496.386.211 | 1.250.491.314.976 |
| 3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 337 | 4.16 | 528.422.371.618 | 290.633.670.716 |
| 4. Phải trả dài hạn khác | 338 | 4.17 | 2.350.823.475 | 2.350.823.475 |
| 5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | 4.18 | 2.131.295.726.342 | 1.947.032.027.864 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 3.195.589.734.518 | 3.189.083.732.991 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 1.799.858.630.000 | 1.799.858.630.000 |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 1.799.858.630.000 | 1.799.858.630.000 |
| 2. Thặng dư vốn | 412 | | 604.276.698.765 | 604.276.698.765 |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 207.832.827.134 | 207.832.827.134 |
| 10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 583.621.578.619 | 577.115.577.092 |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước | 420a | | 577.115.577.092 | 246.119.851.155 |
| LNST chưa phân phối kỳ này | 420b | | 6.506.001.527 | 330.995.725.937 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 8.264.810.414.898 | 8.121.967.809.566 |



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2026

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1/2026

Đơn vị tính: VND

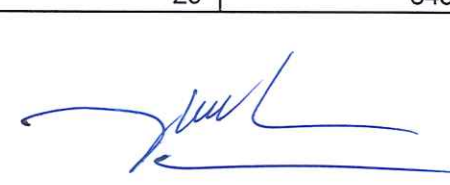
| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý 1 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý | |
|--|-------|-------------|----------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|
| | | | Năm Nay | Năm Trước | Năm Nay | Năm Trước |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1 | 5.1 | 52.915.710.591 | 414.228.948.930 | 52.915.710.591 | 414.228.948.930 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 2 | | | 3.500.000 | | 3.500.000 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV | 10 | | 52.915.710.591 | 414.225.448.930 | 52.915.710.591 | 414.225.448.930 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | 35.209.269.656 | 225.933.849.068 | 35.209.269.656 | 225.933.849.068 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 17.706.440.935 | 188.291.599.862 | 17.706.440.935 | 188.291.599.862 |
| tư | 21 | | | | | |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | 5.3 | 1.952.017.562 | 6.405.643.956 | 1.952.017.562 | 6.405.643.956 |
| 8. Chi phí tài chính | 23 | 5.4 | 4.861.480.999 | 6.202.059.931 | 4.861.480.999 | 6.202.059.931 |
| - Trong đó: Chi phí đi vay | 24 | | 4.861.480.999 | 6.202.059.931 | 4.861.480.999 | 6.202.059.931 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | 61.694.545 | 12.103.535.520 | 61.694.545 | 12.103.535.520 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.5 | 6.702.534.688 | 21.020.789.206 | 6.702.534.688 | 21.020.789.206 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 8.032.748.265 | 155.370.859.161 | 8.032.748.265 | 155.370.859.161 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | | 99.753.644 | 1.320.433.674 | 99.753.644 | 1.320.433.674 |
| 13. Chi phí khác | 32 | | | 2.009.737 | | 2.009.737 |
| 14. Lợi nhuận khác | 40 | | 99.753.644 | 1.318.423.937 | 99.753.644 | 1.318.423.937 |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 8.132.501.909 | 156.689.283.098 | 8.132.501.909 | 156.689.283.098 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 5.7 | 1.626.500.382 | 30.340.513.140 | 1.626.500.382 | 30.340.513.140 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | | | | |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 6.506.001.527 | 126.348.769.958 | 6.506.001.527 | 126.348.769.958 |
| 18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu | | | 29 | 643 | 29 | 643 |




Nguyễn Văn Tuấn
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2026



Trần Ngọc Tông
 Kế Toán Trưởng



Đặng Thị Thúy Hằng
 Người Lập

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

17/04/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 1/2026

Đơn vị tính: VNĐ

| Chi tiêu | Mã số | Quý này | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|--|-----------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| | | Năm nay | Năm trước | Năm Nay | Năm Trước |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 1 | 198.904.507.666 | 207.905.135.517 | 198.904.507.666 | 207.905.135.517 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 2 | (29.484.909.119) | (76.340.663.588) | (29.484.909.119) | (76.340.663.588) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 3 | (13.586.553.500) | (14.239.879.647) | (13.586.553.500) | (14.239.879.647) |
| 4. Chi phí đi vay đã trả | 4 | (5.212.427.613) | (6.615.145.931) | (5.212.427.613) | (6.615.145.931) |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 5 | (40.502.751.386) | (46.708.424.014) | (40.502.751.386) | (46.708.424.014) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 6 | 9.903.788.217 | 10.558.666.977 | 9.903.788.217 | 10.558.666.977 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 7 | (34.331.363.982) | (48.137.380.224) | (34.331.363.982) | (48.137.380.224) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 85.690.290.283 | 26.422.309.090 | 85.690.290.283 | 26.422.309.090 |
| 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 | (81.516.457.688) | (99.394.324.059) | (81.516.457.688) | (99.394.324.059) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | | | |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (130.000.000.000) | | (130.000.000.000) | |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 20.000.000.000 | | 20.000.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (10.000.000.000) | | (10.000.000.000) | |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | | | |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 3.843.250.439 | 12.624.297.272 | 3.843.250.439 | 12.624.297.272 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (217.673.207.249) | (66.770.026.787) | (217.673.207.249) | (66.770.026.787) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | | | |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | | | |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | 226.424.727.675 | 36.143.604.643 | 226.424.727.675 | 36.143.604.643 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (123.763.403.579) | (329.807.948.777) | (123.763.403.579) | (329.807.948.777) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | | | |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (314.443.300) | (6.629.100) | (314.443.300) | (6.629.100) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 102.346.880.796 | (293.670.973.234) | 102.346.880.796 | (293.670.973.234) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40) | 50 | (29.636.036.170) | (334.018.690.931) | (29.636.036.170) | (334.018.690.931) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 413.942.145.385 | 705.293.019.852 | 413.942.145.385 | 705.293.019.852 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | | | |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61) | 70 | 384.306.109.215 | 371.274.328.921 | 384.306.109.215 | 371.274.328.921 |



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 11 tháng 04 năm 2026

Trần Ngọc Tông
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 09a - DN

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

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 và các giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 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 03 năm 2026 là 144 (31/12/2025: 262).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có các công ty con như sau:

| Tên | Ngành nghề hoạt động chính | Địa chỉ | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích |
|--|--|--|------------------------|---------------|---------------|
| Công ty TNHH MTV BOT 768 | Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT | Tầng 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% |

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 03 năm 2026 gồm:

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

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 (thay thế cho Thông tư 200/2014/TT-BTC) của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

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

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

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

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

3.7. Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng 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.

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

3.8. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

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

3.11. Chi phí chờ phân bổ

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

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

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

3.15. Doanh thu chờ phân bổ

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

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

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

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê và được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời hạn cho thuê quy định tại Thông tư số 99/2025/TT- BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Lãi tiền gửi

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

3.18. Giá vốn hàng bán

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

Giá vốn 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.

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%

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

- | | |
|----------------------|-----|
| ▪ 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.

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.



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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**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 31/03/2026 VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
|--------------------------------|--|--|
| Tiền mặt | 77.201.058 | 253.467.957 |
| Tiền gửi không kỳ hạn | 134.106.120.899 | 133.565.890.170 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 250.122.787.258 | 280.122.787.258 |
| Cộng | <u>384.306.109.215</u> | <u>413.942.145.385</u> |

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 31/03/2026, với lãi suất từ 4,70% đến 4,75%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng tại ngày 31/03/2026, với lãi suất từ 4,20% đến 7,6%/năm.

Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV BOT 768 và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức, được chi tiết như sau:

| | Tại ngày 31/03/2026 | | | Tại ngày 01/01/2026 | | |
|--|------------------------|----------------|----------|------------------------|----------------|----------|
| | VND | | | VND | | |
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Công ty TNHH MTV BOT 768 | 152.000.000.000 | (*) | - | 152.000.000.000 | (*) | - |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức | 10.000.000.000 | (*) | - | - | - | - |
| Cộng | 162.000.000.000 | | - | 152.000.000.000 | | - |

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

| | Tại ngày 31/03/2026 | | | Tại ngày 01/01/2026 | | |
|--|-----------------------|----------------|----------|-----------------------|----------------|----------|
| | 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 | 52.950.450.000 | - | 31.518.125.000 | 47.277.187.500 | - |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b) | 19.800.000.000 | (*) | - | 19.800.000.000 | (*) | - |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c) | 5.250.000.000 | 9.699.000.000 | - | 1.500.000.000 | 9.092.000.000 | - |
| 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 31/03/2026.
- (b) Khoản đầu tư này chiếm 4,73% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là: khai thác, xử lý và cung cấp nước. Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (c) Khoản đầu tư này chiếm 3,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/03/2026.

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

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

| | Tại ngày 31/03/2026 VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 6 | 6.227.259.196 | 4.501.791.959 |
| Các khách hàng khác (*) | 62.067.932.641 | 61.115.920.179 |
| Cộng | 68.295.191.837 | 65.617.712.138 |

(*) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Phải thu khác

| | Tại ngày 31/03/2026 VND | | Tại ngày 01/01/2026 VND | |
|---|----------------------------|----------|----------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn: | | | | |
| Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước | 61.535.864.145 | - | 55.808.190.257 | - |
| Phải thu khác | 550.733.824 | - | 2.424.209.328 | - |
| Cộng | 62.086.597.969 | - | 58.232.399.585 | - |
| Dài hạn: | | | | |
| Phải thu khác bên liên quan - Xem thêm Mục 6 (*) | 113.011.076.552 | - | 118.011.076.552 | - |
| Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 6 | 388.537.317 | - | 388.537.317 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 5.000.000 | - | 5.000.000 | - |
| Cộng | 113.404.613.869 | - | 118.404.613.869 | - |

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

| | Giá trị VND |
|--|-------------------------------|
| Vốn đầu tư của Công ty vào Dự án BOT 768 (1) | 350.011.076.552 |
| Vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV BOT 768 (2) | 152.000.000.000 |
| Số tiền Công ty TNHH MTV BOT 768 phải chuyển trả Công ty (1) - (2) | 198.011.076.552 |
| Số tiền Công ty TNHH MTV BOT 768 đã hoàn trả cho Công ty đến ngày 31/03/2026 | (85.000.000.000) |
| Số tiền còn lại Công ty TNHH MTV BOT 768 phải chuyển trả Công ty | <u>113.011.076.552</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> | 4.461.410.959 |

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

| | Tại ngày 31/03/2026 | | Tại ngày 01/01/2026 | |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| | VND | | VND | |
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán | 7.006.513.831 | 1.031.465.277 | 7.006.513.831 | 1.031.465.277 |

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

| | Tại ngày 31/03/2026 | | | Tại ngày 01/01/2026 | | |
|---|----------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| | VND | | | VND | | |
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân | 4.702.524.883 | 617.656.045 | Trên 2 năm | 4.702.524.883 | 617.656.045 | Trên 2 năm |
| Công ty TNHH LTP Global Vina | 935.757.436 | 210.649.684 | Trên 1 năm | 935.757.436 | 210.649.684 | Trên 1 năm |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận | 778.375.003 | - | Trên 3 năm | 778.375.003 | - | Trên 3 năm |
| Công ty TNHH HHA-Pro | 507.898.870 | 203.159.548 | Trên 1 năm | 507.898.870 | 203.159.548 | Trên 1 năm |
| Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam | 81.957.639 | - | Trên 3 năm | 81.957.639 | - | Trên 3 năm |
| Cộng | 7.006.513.831 | 1.031.465.277 | | 7.006.513.831 | 1.031.465.277 | |



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

| | Tại ngày 31/03/2026 | | Tại ngày 01/01/2026 | |
|---|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | VND | | VND | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 223.241.276 | - | 223.241.276 | - |
| Công cụ, dụng cụ | | - | 238.167.821 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 1.906.966.167.751 | - | 1.892.198.569.644 | - |
| Hàng hóa | | - | 23.385.350 | - |
| Cộng | 1.907.189.409.027 | - | 1.892.683.364.091 | - |

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

| | Tại ngày 31/03/2026 | Tại ngày 01/01/2026 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Dự án Khu đô thị Châu Đức | 1.586.582.961.049 | 1.579.192.529.032 |
| Dự án Khu dân cư Hữu Phước | 216.884.300.046 | 210.518.036.527 |
| Dự án nhà ở xã hội | 103.498.906.656 | 102.488.004.085 |
| Cộng | 1.906.966.167.751 | 1.892.198.569.644 |

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 6.198.873.772 VND.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Tại ngày 31/03/2026 | Tại ngày 01/01/2026 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Dự án Khu công nghiệp Châu Đức (*) | 3.559.375.298.994 | 3.516.488.695.687 |
| Dự án Golf Châu Đức | 37.310.561.765 | 37.310.561.765 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác | 628.061.557 | 628.061.557 |
| Cộng | 3.597.313.922.316 | 3.554.427.319.009 |

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại dự án Khu công nghiệp Châu Đức chủ yếu là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí thi công đầu tư dự án. Tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 29.934.241.985 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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc, thiết bị VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Tài sản cố định hữu hình khác VND | Cộng VND |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2026 | 230.012.161.514 | 37.102.328.218 | 34.706.621.918 | 6.058.262.825 | 283.898.149.003 | 591.777.523.478 |
| Mua trong kỳ | | 45.890.000 | 1.486.756.471 | | | 1.532.646.471 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | | | | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | | |
| Tăng khác | | 145.383.560 | | | | 145.383.560 |
| Giảm khác | | | | | (145.383.560) | (145.383.560) |
| Tại ngày 31/03/2026 | 230.012.161.514 | 37.293.601.778 | 36.193.378.389 | 6.058.262.825 | 283.752.765.443 | 593.310.169.949 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 44.296.484.251 | 10.230.614.876 | 20.581.279.467 | 4.338.535.199 | 81.960.829.006 | 161.407.742.799 |
| Khấu hao trong kỳ | 2.508.910.467 | 670.959.389 | 1.155.034.691 | 168.687.303 | 5.571.253.713 | 10.074.845.563 |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | | |
| Tại ngày 31/03/2026 | 46.805.394.718 | 10.901.574.265 | 21.736.314.158 | 4.507.222.502 | 87.532.082.719 | 171.482.588.362 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2026 | 185.715.677.263 | 26.871.713.342 | 14.125.342.451 | 1.719.727.626 | 201.937.319.997 | 430.369.780.679 |
| Tại ngày 31/03/2026 | 183.206.766.796 | 26.392.027.513 | 14.457.064.231 | 1.551.040.323 | 196.220.682.724 | 421.827.581.587 |

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 4.18.

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Bất động sản đầu tư cho thuê | Tại ngày 31/03/2026 VND | Tăng trong năm VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Nguyên giá: | | | |
| Quyền sử dụng đất | 385.597.509.500 | | 385.597.509.500 |
| Cơ sở hạ tầng | 1.752.042.900.303 | | 1.752.042.900.303 |
| Nhà xưởng | 23.969.528.428 | | 23.969.528.428 |
| Cộng | 2.161.609.938.231 | | 2.161.609.938.231 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Quyền sử dụng đất | 343.059.055.228 | | 343.059.055.228 |
| Cơ sở hạ tầng | 747.887.887.072 | 18.241.267.576 | 729.646.619.496 |
| Nhà xưởng | 9.659.034.832 | 287.394.192 | 9.371.640.640 |
| Cộng | 1.100.605.977.132 | 18.528.661.768 | 1.082.077.315.364 |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Quyền sử dụng đất | 42.538.454.272 | | 42.538.454.272 |
| Cơ sở hạ tầng | 1.004.155.013.231 | | 1.022.396.280.807 |
| Nhà xưởng | 14.310.493.596 | | 14.597.887.788 |
| Cộng | 1.061.003.961.099 | | 1.079.532.622.867 |

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

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

4.10. Chi phí chờ phân bổ

| | Tại ngày 31/03/2026 VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Các khoản khác | 7.657.445.533 | 7.321.568.889 |
| Cộng | 7.657.445.533 | 7.321.568.889 |
| Dài hạn: | | |
| Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a) | 148.468.885.902 | 148.468.885.902 |

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

| | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b) | 65.217.008.061 | 66.378.645.187 |
| Các khoản khác | 7.874.359.082 | 8.573.653.667 |
| Cộng | <u>221.560.253.045</u> | <u>223.421.184.756</u> |

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

248
Y
I
ZI
C
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

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

| | Tại ngày 31/03/2026 VND | | Tại ngày 01/01/2026 VND | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6 | 30.942.918.549 | 30.942.918.549 | 26.536.219.054 | 26.536.219.054 |
| Phải trả cho người bán: | | | | |
| Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất khu vực Châu Đức | 117.324.453.915 | 117.324.453.915 | 117.351.957.834 | 117.351.957.834 |
| Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*) | 24.985.289.823 | 24.985.289.823 | 43.970.804.733 | 43.970.804.733 |
| Cộng | <u>173.252.662.287</u> | <u>173.252.662.287</u> | <u>187.858.981.621</u> | <u>187.858.981.621</u> |

(*) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, phải trả cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi nhà cung cấp nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Tại ngày 31/03/2026 VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 6 | 4.231.823.213 | 4.231.823.213 |
| Công ty TNHH Quickpack Household and Hygiene Vietnam | | 120.052.600.807 |
| Các khách hàng khác | 175.968.642.650 | 161.012.250.994 |
| Cộng | <u>180.200.465.863</u> | <u>285.296.675.014</u> |

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

| | Tại ngày 31/03/2026 VND | Số phát sinh VND | Số đã khấu trừ VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 51.532.534.916 | 3.616.248.131 | (4.940.059.509) | 52.856.346.294 |

| | Tại ngày 31/03/2026 VND | | Trong năm VND | | Tại ngày 01/01/2026 VND | |
|----------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| | Phải thu | Phải nộp | Phải nộp | Đã nộp | Phải thu | Phải nộp |
| Thuế giá trị gia tăng | | 8.530.791.337 | 11.669.574.325 | 3.138.782.988 | | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.950.871.334 | | 1.626.500.382 | 40.502.751.386 | | 35.925.379.670 |
| Thuế thu nhập cá nhân | | 99.965.000 | 1.736.783.200 | 2.549.093.900 | | 912.275.700 |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | | | | 588.490.794 | | 588.490.794 |
| Các khoản phải nộp khác | 2.115.650.377 | | | | 2.115.650.377 | - |
| Cộng | 5.066.521.711 | 8.630.756.337 | 15.032.857.907 | 46.779.119.068 | 2.115.650.377 | 37.426.146.164 |

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/03/2026.

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

| | Tại ngày 31/03/2026 VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Trích trước chi phí khác | 565.654.983 | 4.347.111.579 |
| Dài hạn: | | |
| Chi phí trích trước giá vốn cho thuê Khu công nghiệp Châu Đức | 1.239.496.386.211 | 1.250.491.314.976 |
| Cộng | 1.239.496.386.211 | 1.250.491.314.976 |

4.16. Doanh thu chờ phân bổ

| | Tại ngày 31/03/2026 VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp | 8.492.397.898 | 13.422.711.596 |
| Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf | | 5.405.128.232 |
| Cộng | 8.492.397.898 | 18.827.839.828 |
| Dài hạn: | | |
| Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp | 528.422.371.618 | 288.492.153.377 |
| Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf | | 2.141.517.339 |
| Cộng | 528.422.371.618 | 290.633.670.716 |

Khả năng không thực hiện được thỏa thuận về việc cho thuê đất khu công nghiệp trong các hợp đồng đã ký với khách hàng là thấp. Do 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 các thỏa thuận về dịch vụ Golf trong các hợp đồng đã ký với khách hàng, Công ty đã chuyển giao cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo quy định.

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.17. Phải trả khác**

| | Tại ngày 31/03/2026 VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 46.668.302.934 | 43.633.841.824 |
| Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 6 | 26.287.529.203 | 26.287.529.203 |
| Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6 | 8.629.666.938 | 11.839.749.921 |
| Phải trả cho Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Golf Châu Đức | 10.640.946.393 | |
| Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước | 232.112.089.505 | 232.955.612.528 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 2.802.546.577 | 13.607.698.139 |
| Cộng | <u>327.141.081.550</u> | <u>328.324.431.615</u> |
| Dài hạn: | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 2.350.823.475 | 2.350.823.475 |

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.18. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

| | Tại ngày 31/03/2026 | | Trong kỳ | | Tại ngày 01/01/2026 | |
|---|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Ngắn hạn: | | | | | | |
| Vay ngắn hạn các NH: | | | | | | |
| NH Woori Bank Việt Nam | 63.375.934.696 | 63.375.934.696 | 42.161.029.197 | 14.580.178.932 | 35.795.084.431 | 35.795.084.431 |
| NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7 | | | | 60.381.185.646 | 60.381.185.646 | 60.381.185.646 |
| Nợ dài hạn đến hạn trả: | | | | | | |
| NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai | 65.210.000.000 | 65.210.000.000 | | 18.090.000.000 | 83.300.000.000 | 83.300.000.000 |
| NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7 | 252.000.000.000 | 252.000.000.000 | | 27.500.000.000 | 279.500.000.000 | 279.500.000.000 |
| NH Woori Bank Việt Nam | 38.333.333.334 | 38.333.333.334 | | | 38.333.333.334 | 38.333.333.334 |
| NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu | 6.996.375.003 | 6.996.375.003 | | 2.332.125.001 | 9.328.500.004 | 9.328.500.004 |
| Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai | 2.639.742.000 | 2.639.742.000 | | 879.914.000 | 3.519.656.000 | 3.519.656.000 |
| Cộng | 428.555.385.033 | 428.555.385.033 | 42.161.029.197 | 105.673.403.579 | 510.157.759.415 | 510.157.759.415 |

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

| | Tại ngày 31/03/2026 | | Trong kỳ | | Tại ngày 01/01/2026 | |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | | VND | | VND | |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Dài hạn: | | | | | | |
| Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai | 879.884.388 | 879.884.388 | | | 879.884.388 | 879.884.388 |
| NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai | 206.785.703.116 | 206.785.703.116 | | | 206.785.703.116 | 206.785.703.116 |
| NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7 | 1.578.004.555.516 | 1.578.004.555.516 | 6.263.698.478 | | 1.571.740.857.038 | 1.571.740.857.038 |
| NH Woori Bank Việt Nam | 38.333.333.330 | 38.333.333.330 | | | 38.333.333.330 | 38.333.333.330 |
| NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu | 307.292.249.992 | 307.292.249.992 | 178.000.000.000 | | 129.292.249.992 | 129.292.249.992 |
| Cộng | 2.131.295.726.342 | 2.131.295.726.342 | 184.263.698.478 | | 1.947.032.027.864 | 1.947.032.027.864 |

Vay ngắn hạn là các khoản tiền vay ngân hàng với thời hạn tối đa là 09 tháng, lãi suất từ 5,08%/năm đến 5,12%/năm. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Vay dài hạn đến hạn trả là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong 12 tháng tiếp theo.

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 6,18%/năm đến 11,5%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp – Đô thị & sân Golf Châu Đức. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 09 năm.

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn trên bao gồm:

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm Mục 4.2.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số

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 Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

1017/2020/HĐBĐ/NHCT924 – SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08/04/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019/HĐBĐ/NHCT924–SZC ngày 11/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các tài sản gắn liền với đất đã, sẽ hình thành và sở hữu trong tương lai (bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục công trình chính và các hạng mục công trình phụ trợ như đường giao thông, hệ thống đường điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, cảnh quan,...) thuộc Dự án Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0311/2024/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 19/03/2024 giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019.
- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh BRVT – Xem thêm Mục 4.8

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

- Nhà cấu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ thuộc dự án Sân Golf Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 109/2026/3211825/HĐBĐ ngày 12/02/2026 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai.
- Tài sản hình thành từ vốn vay liên quan đến dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 89/2024/3211825/HĐTC ngày 06/12/2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756198 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756199 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756194 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756195 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756196 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756197 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 6.
- Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 09 tháng số tiền gốc 2.750.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.19. Vốn chủ sở hữu****4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

| | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu | | | | |
|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|--------------------------|
| | Vốn góp của chủ sở hữu VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Cộng VND |
| Tại ngày 01/01/2025 | 1.799.858.630.000 | 604.276.698.765 | 157.832.827.134 | 501.845.714.155 | 3.063.813.870.054 |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 330.995.725.937 | 330.995.725.937 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | (25.740.000.000) | (25.740.000.000) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | 50.000.000.000 | (50.000.000.000) | - |
| Chia cổ tức | - | - | - | (179.985.863.000) | (179.985.863.000) |
| Tại ngày 01/01/2026 | <u>1.799.858.630.000</u> | <u>604.276.698.765</u> | <u>207.832.827.134</u> | <u>577.115.577.092</u> | <u>3.189.083.732.991</u> |
| Lãi trong kỳ này | - | - | - | 6.506.001.527 | 6.506.001.527 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | - |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | - | - |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | - |
| Tại ngày 31/03/2026 | <u>1.799.858.630.000</u> | <u>604.276.698.765</u> | <u>207.832.827.134</u> | <u>583.621.578.619</u> | <u>3.195.589.734.518</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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

| | Tại ngày 31/03/2026 VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
|---|--|--|
| Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp | 843.120.000.000 | 843.120.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | 181.440.000.000 | 181.440.000.000 |
| Các cổ đông khác | 775.298.630.000 | 775.298.630.000 |
| Cộng | 1.799.858.630.000 | 1.799.858.630.000 |

4.19.3. Cổ phiếu

| | Tại ngày 31/03/2026 | Tại ngày 01/01/2026 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành | 179.985.863 | 179.985.863 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng | 179.985.863 | 179.985.863 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành | 179.985.863 | 179.985.863 |

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

4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

| | Tại ngày 31/03/2026 | Tại ngày 01/01/2026 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Ngoại tệ: | | |
| USD | 34.104,1 | 34.110,8 |
| Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức | 742.500 | 742.500 |

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

| | Quý 1/2026 VND | Quý 1/2025 VND |
|--|-----------------------|------------------------|
| Doanh thu kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp | 42.350.651.939 | 394.122.411.299 |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh Golf | | 13.217.258.280 |
| Doanh thu cung cấp nước | 5.542.600.400 | 3.500.456.800 |
| Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước | 917.204.082 | |
| Doanh thu xử lý nước thải | 2.371.218.300 | 1.497.600.900 |
| Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng | 1.449.049.770 | 1.425.747.586 |
| Doanh thu khác | 284.986.100 | 465.474.065 |
| Cộng | 52.915.710.591 | 414.228.948.930 |

Doanh thu từ hoạt động cho thuê đất trong kỳ hiện tại giảm so với kỳ trước chủ yếu do sự thay đổi trong phương pháp ghi nhận doanh thu theo quy định mới về kế toán.

5.2. Giá vốn hàng bán

| | Quý 1/2026 VND | Quý 1/2025 VND |
|--|-----------------------|------------------------|
| Giá vốn trích trước kinh doanh hạ tầng KCN | 17.323.830.878 | 196.148.676.066 |
| Giá vốn hoạt động kinh doanh Golf | 10.817.269.309 | 24.747.090.493 |
| Giá vốn hoạt động cung cấp nước | 5.207.778.400 | 3.163.376.400 |
| Giá vốn hoạt động xử lý nước thải | 346.639.381 | 1.047.545.851 |
| Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước | 1.226.357.496 | 502.958.076 |
| Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng | 287.394.192 | 287.394.192 |
| Giá vốn hoạt động khác | | 36.807.990 |
| Cộng | 35.209.269.656 | 225.933.849.068 |

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

| | Quý 1/2026 VND | Quý 1/2025 VND |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi | 1.952.017.562 | 3.683.143.956 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | | 2.722.500.000 |
| Cộng | 1.952.017.562 | 6.405.643.956 |

5.4. Chi phí tài chính

| | Quý 1/2026 VND | Quý 1/2025 VND |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay | 4.861.480.999 | 6.202.059.931 |
| Cộng | 4.861.480.999 | 6.202.059.931 |

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Quý 1/2026 VND | Quý 1/2025 VND |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 2.060.462.150 | 15.112.793.889 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 234.125.862 | 94.937.916 |
| Chi phí khấu hao | 590.757.737 | 495.583.877 |
| Thuế, phí, lệ phí | 255.514.407 | 386.951.115 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.406.601.369 | 1.305.927.335 |
| Chi phí bằng tiền khác | 2.155.073.163 | 3.624.595.074 |
| Cộng | 6.702.534.688 | 21.020.789.206 |

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Quý 1/2026 VND | Quý 1/2025 VND |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | | 319.168.926 |
| Chi phí nhân công | 2.701.816.650 | 22.408.031.262 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định (*) | 17.274.773.559 | 188.154.001.710 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 10.655.699.829 | 14.265.464.566 |
| Chi phí khác bằng tiền | 25.694.383.521 | 36.430.851.275 |
| Cộng | 56.326.673.559 | 261.577.517.739 |

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

| | Quý 1/2026 | Quý 1/2025 |
|---|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ | 8.132.501.909 | 156.689.283.098 |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng | | |
| Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm | | 2.722.500.000 |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh | 8.132.501.909 | 153.966.783.098 |
| Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 20% | 1.626.500.382 | 29.887.669.660 |
| Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 10% | | 452.843.480 |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | 1.626.500.382 | 30.340.513.140 |

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

| <u>Danh sách các bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|---|--|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Công ty mẹ |
| 2. Công ty TNHH MTV BOT 768 | Công ty con |
| 3. Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Golf Châu Đức | Công ty con |
| 4. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | Công ty thành viên tập đoàn |
| 5. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi | Công ty thành viên tập đoàn |
| 6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | Công ty thành viên tập đoàn |
| 7. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi | Công ty thành viên tập đoàn |
| 8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình | Công ty thành viên tập đoàn |
| 9. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 | Công ty thành viên tập đoàn |
| 10. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai | Công ty thành viên tập đoàn |
| 11. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | Công ty thành viên tập đoàn |
| 12. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai | Công ty thành viên tập đoàn |
| 13. Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi | Công ty thành viên tập đoàn |
| 14. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi | Công ty thành viên tập đoàn |
| 15. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức | Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt |
| 16. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng | Nhân sự quản lý chủ chốt |
| 17. Bà Đỗ Trần Chân Nhi | Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt |
| 18. Bà Lê Thị Giang | Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt |
| 19. Bà Phạm Thị Anh Thi | Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt |
| 20. Ông Phan Hoàng Nam Anh | Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt |
| 21. Ông Phan Hoàng Nam | Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt |

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

| | Tại ngày 31/03/2026 VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
|---|--|--|
| Phải thu khách hàng: | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 | | 2.179.774.669 |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | | 1.716.332.112 |
| Bà Lê Thị Giang | | 595.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | 3.943.290 | 7.314.234 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | 6.223.315.906 | 3.370.944 |
| Cộng - Xem thêm Mục 4.3 | 6.227.259.196 | 4.501.791.959 |
| Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 | 1.623.359.160 | - |
| Phải thu từ bàn giao tài sản cho công ty con | | |

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

| | | |
|---|--|--|
| Công ty TNHH MTV BOT 768 | 113.011.076.552 | 118.011.076.552 |
| Cộng - Xem thêm Mục 4.4 | <u>113.011.076.552</u> | <u>118.011.076.552</u> |
| | Tại ngày 31/03/2026 VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
| Ký cược, ký quỹ: Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | 388.537.317 | 388.537.317 |
| Cộng - Xem thêm Mục 4.4 | <u>388.537.317</u> | <u>388.537.317</u> |
| Phải trả người bán ngắn hạn: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | (23.231.557.309) | (23.231.557.309) |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức | (1.605.366.000) | (1.477.991.340) |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai | (989.367.382) | (989.367.382) |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi | | (821.124.540) |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | (15.836.378) | (16.178.483) |
| Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Golf Châu Đức | (5.100.791.480) | - |
| Cộng - Xem thêm Mục 4.11 | <u>(30.942.918.549)</u> | <u>(26.536.219.054)</u> |
| Phải trả khác | | |
| Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Golf Châu Đức | 10.640.946.393 | - |
| Cộng - Xem thêm Mục 4.17 | <u>10.640.946.393</u> | |
| Người mua trả tiền trước: | | |
| Ông Phan Hoàng Nam | (4.231.823.213) | (4.231.823.213) |
| Cộng - Xem thêm Mục 4.12 | <u>(4.231.823.213)</u> | <u>(4.231.823.213)</u> |
| Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước: | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 | | (2.656.028.297) |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | (1.159.333.905) | (1.713.388.591) |
| Ông Phan Hoàng Nam Anh | (1.235.398.889) | (1.235.398.889) |
| Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT | (1.111.859.000) | (1.111.859.000) |
| Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT | (1.111.859.000) | (1.111.859.000) |
| Bà Đỗ Trần Chân Nhi | (1.061.030.302) | (1.061.030.302) |
| Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT | (1.038.018.825) | (1.038.018.825) |
| Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc | (1.010.201.443) | (1.010.201.443) |

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

| | | |
|--|--|--|
| Bà Phạm Thị Anh Thi | (901.965.574) | (901.965.574) |
| Cộng - Xem thêm Mục 4.17 | (8.629.666.938) | (11.839.749.921) |
| | Tại ngày 31/03/2026 VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
| Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án nhà ở xã hội: | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 | (20.328.000.000) | (20.328.000.000) |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai | (5.959.529.203) | (5.959.529.203) |
| Cộng - Xem thêm Mục 4.17 | (26.287.529.203) | (26.287.529.203) |
| Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau: | | |
| | Quý 1/2026 VND | Quý 1/2025 VND |
| Bán hàng và cung cấp dịch vụ: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | 5.665.718.980 | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 | 922.911.965 | |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | 613.282.855 | 613.282.855 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình | | 3.430.400 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai | 24.555.000 | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | 80.585.301 | 45.227.000 |
| Cộng - Xem thêm Mục 5.1 | 7.307.054.101 | 661.940.255 |
| Mua hàng hóa, dịch vụ: | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai | | 7.206.142.232 |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức | 5.241.170.000 | 3.182.768.800 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi | 87.793.900 | 658.181.050 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | | 439.904.456 |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | 444.130.133 | |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi | 88.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai | 1.820.000 | 1.469.700 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức | 4.024.826.747 | |
| Cộng | 9.887.740.780 | 11.488.466.238 |

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã cam kết bằng thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.18.

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

| <u>Tên</u> | <u>Chức vụ</u> | <u>Quý 1/2026 VND</u> | <u>Quý 1/2025 VND</u> |
|-----------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ông Đinh Ngọc Thuận | Chủ tịch Hội đồng quản trị | | 24.000.000 |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn | Thành viên Hội đồng quản trị | | 24.000.000 |
| Ông Phạm Anh Tuấn | Thành viên Hội đồng quản trị | | 24.000.000 |
| Ông Trần Hào Hiệp | Thành viên Hội đồng quản trị | | 24.000.000 |
| Ông Nguyễn Văn Lương | Thành viên Hội đồng quản trị | | 24.000.000 |
| Ông Phan Đình Thám | Thành viên Hội đồng quản trị | | 24.000.000 |
| Bà Nguyễn Phương Hằng | Thành viên Hội đồng quản trị | | 24.000.000 |
| Cộng | | | 168.000.000 |

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>Quý 1/2026 VND</u> | <u>Quý 1/2025 VND</u> |
|----------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Tuấn | Tổng Giám đốc | 553.840.000 | 709.274.000 |
| Ông Trần Trung Chiến | Phó Tổng Giám đốc | 427.050.000 | 529.763.000 |
| Ông Nguyễn Minh Tân | Phó Tổng Giám đốc | 453.262.000 | 543.455.000 |
| Ông Hoàng Văn Chi | Phó Tổng Giám đốc | 419.829.000 | 378.307.000 |
| Ông Trần Ngọc Tông | Kế toán trưởng | 341.384.000 | 429.735.000 |
| Cộng | | 2.195.365.000 | 2.590.534.000 |

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

| <u>Tên</u> | <u>Chức vụ</u> | <u>Quý 1/2026 VND</u> | <u>Quý 1/2025 VND</u> |
|-----------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| Bà Phạm Thị Kim Hòa | Trưởng ban | 326.275.000 | 389.589.000 |
| Ông Lê Đức Thuận | Thành viên | | 12.000.000 |
| Bà Nguyễn Thanh Hương | Thành viên (bổ nhiệm ngày 11/04/2025) | | |
| Bà Trịnh Thị Hoa | Thành viên (miễn nhiệm ngày 11/04/2025) | | 12.000.000 |
| Cộng | | 326.275.000 | 413.589.000 |



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2026

Số: 618/ 2026/SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 20 tháng 4 năm 2026

V/v Giải trình tình hình biến động lợi
nhuận sau thuế TNDN

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC;
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

1. Tổ chức niêm yết : Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
2. Tên giao dịch : SZC
3. Mã chứng khoán niêm yết : SZC
4. Nội dung:

4.1. Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp:

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức xin được giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính quý 1/2026 như sau:

• Báo cáo tài chính tổng hợp

ĐVT: Đồng

| Stt | Nội dung | Q1/2026 | Q1/2025 | % Tăng/giảm |
|-----|--|----------------|-----------------|-------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 54.967.481.797 | 421.955.026.560 | Giảm 87% |
| 2 | Tổng chi phí | 46.834.979.888 | 265.262.243.462 | Giảm 82,2% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 6.506.001.527 | 126.348.769.958 | Giảm 94,9% |

Lý do: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý I/2026 của Công ty ghi nhận mức giảm **94,9%** so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân cụ thể như sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm mạnh, với mức giảm 361.313.238.339 đồng, tương ứng tỷ lệ giảm 87% so với Quý I/2025.

Nguyên nhân: Trong thời gian chờ hướng dẫn của cơ quan nhà nước liên quan đến việc ghi nhận doanh thu của hoạt động kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp theo quy định của thông tư 99/2025, Quý 1/2026 công ty đang tạm thực hiện phân bổ doanh thu nhận trước của hoạt động kinh doanh hạ tầng dẫn đến doanh thu trong kỳ giảm mạnh so với phương pháp của cùng niên độ năm trước.

- Biến động về chi phí.

Do doanh thu giảm kéo theo chi phí giá vốn dịch vụ cũng giảm, tương ứng với tỷ lệ giảm 84,4% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu hoạt động tài chính giảm 69,5%, chi phí tài chính giảm tương ứng với tỷ lệ giảm 21,6% so với cùng kỳ năm 2025. Chi phí bán hàng giảm 99,5%, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 68% so với cùng kỳ năm trước.



phí bán hàng giảm 97,3%, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 51,5% so với cùng kỳ năm trước.

Từ biến động doanh thu và chi phí như trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 86,4% so với cùng kỳ năm trước.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Tuấn

