

Số: 1041 /2026/SZC-KHTH

Đồng Nai, ngày 20 tháng 7 năm 2026

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

Kính gửi:

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

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

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

**Nội dung thông tin công bố:**

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

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày ...20../7../2026. tại đường dẫn: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTH.

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

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Minh Tân**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý 2 Năm 2026



## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | TM   | Tại ngày 30/06/2026      | Tại ngày 01/01/2026      |
|----------------------------------------------|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |      | <b>2.731.483.126.420</b> | <b>2.531.411.574.456</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | 4.1  | <b>474.751.373.596</b>   | <b>417.191.627.627</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        |      | 178.629.040.880          | 137.068.840.369          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |      | 296.122.332.716          | 280.122.787.258          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |      | <b>210.784.500.000</b>   | <b>34.784.500.000</b>    |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 4.2  | 210.784.500.000          | 34.784.500.000           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |      | <b>126.006.953.040</b>   | <b>124.374.004.257</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 4.3  | 66.152.384.558           | 65.617.712.138           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        |      | 17.928.423.545           | 6.498.941.088            |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 135        | 4.4  | 48.674.235.302           | 58.232.399.585           |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 136        | 4.5  | (6.748.090.365)          | (5.975.048.554)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |      | <b>1.851.035.111.372</b> | <b>1.892.683.364.091</b> |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        | 4.6  | 1.851.035.111.372        | 1.892.683.364.091        |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>160</b> |      | <b>68.905.188.412</b>    | <b>62.378.078.481</b>    |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 161        | 4.10 | 6.427.691.477            | 7.406.081.810            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 162        |      | 51.725.992.040           | 52.856.346.294           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 163        |      | 10.751.504.895           | 2.115.650.377            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |      | <b>5.731.579.291.433</b> | <b>5.640.059.838.934</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |      | <b>556.203.317</b>       | <b>393.537.317</b>       |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 215        | 4.4  | 556.203.317              | 393.537.317              |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |      | <b>664.305.274.482</b>   | <b>716.036.925.700</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 4.8  | 662.628.638.605          | 714.557.376.107          |
| Nguyên giá                                   | 222        |      | 964.014.848.601          | 962.347.311.253          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |      | (301.386.209.996)        | (247.789.935.146)        |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        |      | 1.676.635.877            | 1.479.549.593            |
| Nguyên giá                                   | 228        |      | 2.862.558.424            | 2.486.358.424            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |      | (1.185.922.547)          | (1.006.808.831)          |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>240</b> | 4.9  | <b>1.093.932.565.129</b> | <b>1.079.532.622.867</b> |
| 1. Nguyên giá                                | 241        |      | 2.215.737.330.533        | 2.161.609.938.231        |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                    | 242        |      | (1.121.804.765.404)      | (1.082.077.315.364)      |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>250</b> |      | <b>3.676.290.298.690</b> | <b>3.554.492.627.479</b> |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 252        | 4.7  | 3.676.290.298.690        | 3.554.492.627.479        |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>260</b> | 4.2  | <b>56.568.125.000</b>    | <b>56.568.125.000</b>    |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 263        |      | 56.568.125.000           | 56.568.125.000           |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>             | <b>270</b> |      | <b>239.926.824.815</b>   | <b>233.036.000.571</b>   |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn               | 271        | 4.10 | 234.458.329.891          | 229.869.522.362          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 272        |      | 5.468.494.924            | 3.166.478.209            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>280</b> |      | <b>8.463.062.417.853</b> | <b>8.171.471.413.390</b> |





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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, Phường Trần Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/06/2026

Mẫu số B 01- DN/HN

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                               | Mã số      | TM   | Tại ngày 30/06/2026      | Tại ngày 01/01/2026      |
|-----------------------------------------|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                   | <b>300</b> |      | <b>5.432.074.371.662</b> | <b>4.968.582.890.855</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                   | <b>310</b> |      | <b>1.473.576.221.612</b> | <b>1.464.251.053.824</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn          | 311        | 4.11 | 167.490.561.656          | 195.125.493.374          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn    | 312        | 4.12 | 127.678.250.272          | 285.296.675.014          |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận           | 313        |      | 183.348.983.911          | 3.678.772.611            |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước  | 314        | 4.13 | 19.880.538.947           | 43.133.741.512           |
| 5. Phải trả người lao động              | 315        | 4.14 | 8.237.060.500            | 9.950.034.000            |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn            | 316        | 4.15 | 1.697.281.445            | 4.506.252.760            |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn       | 319        | 4.16 | 40.789.941.769           | 19.942.095.826           |
| 8. Phải trả ngắn hạn khác               | 320        | 4.17 | 300.952.026.792          | 328.324.431.615          |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn    | 321        | 4.18 | 558.844.199.134          | 515.613.759.415          |
| 10 Dự phòng phải trả ngắn hạn           | 322        |      | -                        | 5.206.482.462            |
| 11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi            | 323        |      | 64.657.377.186           | 53.473.315.235           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                   | <b>330</b> |      | <b>3.958.498.150.050</b> | <b>3.504.331.837.031</b> |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn             | 334        | 4.15 | 1.220.394.569.530        | 1.250.491.314.976        |
| 2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn        | 337        | 4.16 | 786.201.821.760          | 290.633.670.716          |
| 3. Phải trả dài hạn khác                | 338        | 4.17 | 2.100.833.475            | 2.350.823.475            |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn     | 339        | 4.18 | 1.949.800.925.285        | 1.960.856.027.864        |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                | <b>400</b> |      | <b>3.030.988.046.191</b> | <b>3.202.888.522.535</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu               | 411        |      | 1.799.858.630.000        | 1.799.858.630.000        |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết  | 411a       |      | 1.799.858.630.000        | 1.799.858.630.000        |
| 2. Thặng dư vốn                         | 412        |      | 604.276.698.765          | 604.276.698.765          |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                | 418        |      | 257.832.827.134          | 207.832.827.134          |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối    | 420        |      | 369.019.890.292          | 590.920.366.636          |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước | 420a       |      | 332.934.503.636          | 246.119.851.155          |
| LNST chưa phân phối kỳ này              | 420b       |      | 36.085.386.656           | 344.800.515.481          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>              | <b>440</b> |      | <b>8.463.062.417.853</b> | <b>8.171.471.413.390</b> |



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2026

Trần Ngọc Tông  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập



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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, Phường Trần Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý 2/2026

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                  | Mã số | Thuyết minh | Quý 2           |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                 |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|
|                                                           |       |             | Năm Nay         | Năm Trước       | Năm Nay                        | Năm Trước       |
| (1)                                                       | (2)   | (3)         | (4)             | (5)             | (6)                            | (7)             |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 1     | 5.1         | 132.270.378.646 | 217.842.809.146 | 234.212.942.536                | 632.071.758.076 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 2     |             | 5.000.000       | 13.500.000      | 5.500.000                      | 17.000.000      |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV              | 10    |             | 132.265.378.646 | 217.829.309.146 | 234.207.442.536                | 632.054.758.076 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                       | 11    | 5.2         | 80.711.317.671  | 81.405.758.771  | 147.859.502.366                | 307.339.607.839 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 20    |             | 51.554.060.975  | 136.423.550.375 | 86.347.940.170                 | 324.715.150.237 |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21    |             |                 |                 |                                |                 |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                          | 22    | 5.3         | 7.440.442.351   | 6.987.686.234   | 9.415.667.355                  | 13.393.330.190  |
| 8. Chi phí tài chính                                      | 23    | 5.4         | 10.321.798.069  | 7.553.232.934   | 15.443.032.068                 | 13.755.292.865  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                               | 24    |             | 6.718.490.604   | 7.547.792.934   | 11.839.724.603                 | 13.749.852.865  |
| 9. Chi phí bán hàng                                       | 25    |             | 3.157.412.003   | 1.620.815.935   | 3.483.934.921                  | 13.724.351.455  |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 26    | 5.5         | 22.507.186.902  | 16.211.291.762  | 32.705.841.397                 | 37.232.080.968  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh               | 30    |             | 23.008.106.352  | 118.025.895.978 | 44.130.799.139                 | 273.396.755.139 |
| 12. Thu nhập khác                                         | 31    |             | 168.053.058     | 205.075.969     | 286.364.157                    | 1.523.509.643   |
| 13. Chi phí khác                                          | 32    |             | 1.102.273       |                 | 5.647.728                      | 9.737           |
| 14. Lợi nhuận khác                                        | 40    |             | 166.950.785     | 205.075.969     | 280.716.429                    | 1.523.499.906   |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                     | 50    |             | 23.175.057.137  | 118.230.971.947 | 44.411.515.568                 | 274.920.255.045 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                           | 51    | 5.7         | 5.396.470.460   | 23.303.358.340  | 10.628.145.627                 | 53.643.871.480  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                            | 52    |             | (1.160.316.685) |                 | (2.302.016.715)                |                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp              | 60    |             | 18.938.903.362  | 94.927.613.607  | 36.085.386.656                 | 221.276.383.565 |
| 18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu                  |       |             | 84              | 483             | 160                            | 1.126           |

  
 Nguyễn Văn Tuấn  
 Tổng Giám đốc  
 Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2026

  
 Trần Ngọc Tổng  
 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

HỒ TÀI CHÍNH



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)

Quý 2/2026

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)                      |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |           |                          |                          |                                    |                          |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 1         | 376.685.182.502          | 177.556.323.855          | 633.185.962.958                    | 385.461.459.372          |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 2         | (64.868.067.885)         | (99.511.357.207)         | (108.679.084.082)                  | (175.852.020.795)        |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                                         | 3         | (9.807.505.627)          | (13.210.059.030)         | (26.750.365.377)                   | (27.449.938.677)         |
| 4. Chi phí đi vay đã trả                                                                   | 4         | (6.447.909.854)          | (7.149.298.759)          | (11.979.251.467)                   | (13.764.444.690)         |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                       | 5         | (12.071.329.167)         | -                        | (55.825.622.462)                   | (46.708.424.014)         |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 6         | 8.551.736.952            | 6.261.085.245            | 14.212.432.813                     | 16.750.661.313           |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                  | 7         | (43.192.552.263)         | (29.592.764.724)         | (85.260.465.929)                   | (77.806.395.169)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> | <b>248.849.554.658</b>   | <b>34.353.929.380</b>    | <b>358.903.606.454</b>             | <b>60.630.897.340</b>    |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |           |                          |                          |                                    |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21        | (86.383.367.989)         | (393.270.687.002)        | (168.099.825.677)                  | (492.570.017.661)        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 22        |                          |                          |                                    | 69.090.909               |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        | (56.000.000.000)         | (20.000.000.000)         | (196.000.000.000)                  | (20.000.000.000)         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        | 20.000.000.000           | 200.000.000.000          | 20.000.000.000                     | 220.000.000.000          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25        | -                        | -                        | -                                  | -                        |
| 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        | 7.033.679.336            | 8.583.928.986            | 10.900.137.217                     | 21.189.483.079           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b> | <b>(115.349.688.653)</b> | <b>(204.686.758.016)</b> | <b>(333.199.688.460)</b>           | <b>(271.311.443.673)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |           |                          |                          |                                    |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        | -                        | -                        | -                                  | -                        |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |                          |                          |                                    | -                        |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33        | 23.815.336.599           | 333.078.693.034          | 250.240.064.274                    | 369.222.297.677          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34        | (92.937.323.555)         | (184.047.984.408)        | (218.064.727.134)                  | (513.855.933.185)        |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35        |                          |                          | -                                  | -                        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        | (1.758.400)              | (15.844.100)             | (316.201.700)                      | (22.473.200)             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b> | <b>(69.123.745.356)</b>  | <b>149.014.864.526</b>   | <b>31.859.135.440</b>              | <b>(144.656.108.708)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>                                      | <b>50</b> | <b>64.376.120.649</b>    | <b>(21.317.964.110)</b>  | <b>57.563.053.434</b>              | <b>(355.336.655.041)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                                     | <b>60</b> | <b>410.378.560.412</b>   | <b>371.274.328.921</b>   | <b>417.191.627.627</b>             | <b>705.293.019.852</b>   |
| <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>                             | <b>61</b> | <b>(3.307.465)</b>       | <b>22.317.083</b>        | <b>(3.307.465)</b>                 | <b>22.317.083</b>        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>                                    | <b>70</b> | <b>474.751.373.596</b>   | <b>349.978.681.894</b>   | <b>474.751.373.596</b>             | <b>349.978.681.894</b>   |



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2026

Trần Ngọc Tổng  
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người Lập



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

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là “Công ty” hoặc “công ty mẹ”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 và các giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 05 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Đồng Nai cấp để cập nhật địa chỉ của Công ty.

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

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam.

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

Công ty có đầu tư vào 02 công ty con như được trình bày tại Mục 1.5 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là “Nhóm công ty”).

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 gồm:

| <b>Tên</b>                                | <b>Ngành nghề hoạt động chính</b>                       | <b>Địa chỉ</b>                                                                                                      |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 |

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

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm công ty là:

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

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****1.5. Các công ty con trực tiếp được hợp nhất**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 46/2026/TT- BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Nhóm 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.

(Xem trang tiếp theo)



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

**2.5. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa công ty con và công ty mẹ.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Nhóm công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Nhóm công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

***Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ***

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

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

**3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 số 24 - 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 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.

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

### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 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***

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

#### ***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 dự 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 Nhóm công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

#### ***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền 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 hợp nhất, 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 HỢP NHẤT (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.

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 TSCĐ 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 phải 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 |

Riêng đối với tài sản là đường BOT 768, Nhóm công ty trích khấu hao theo hướng dẫn tại Thông tư số 147/2016/TT- BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính là: "thời gian trích khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định hình thành từ dự án theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm)". Cụ thể công thức tính như sau:

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

**3.7. Cho thuê hoạt động**

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Nhóm công ty.

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

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

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

**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, Nhóm công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

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

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

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

***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 Nhóm công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

**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 HỢP NHẤT (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 và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả 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 hợp nhất 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 kinh doanh dịch vụ golf và thu phí đường bộ.

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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Nhóm 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 Nhóm 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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:

- Nhóm công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Nhóm 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;
- Nhóm 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.

89  
N  
N  
H  
VH



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

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

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

***Lãi tiền gửi***

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

**3.18. Giá vốn hàng bán**

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

Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp được xác định theo suất đầu tư của dự án, tương ứng với phần doanh thu cho thuê đã được ghi nhận trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Giá vốn bao gồm toàn bộ chi phí đầu tư trực tiếp và các chi phí được phân bổ hợp lý liên quan đến việc phát triển đất và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án, bao gồm:

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

**3.19. Chi phí tài chính**

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

**3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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%.

***Chi phí thuế TNDN hoãn lại***

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

***Thuế giá trị gia tăng***

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

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| ▪ Dịch vụ cung cấp cho doanh nghiệp chế xuất | 0%  |
| ▪ Cung cấp nước sạch                         | 5%  |
| ▪ Cho thuê nhà ở xã hội                      | 5%  |
| ▪ Các hoạt động khác                         | 10% |

Theo Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Nhóm Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026. Cụ thể, các dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%:

- Dịch vụ cung cấp điện;
- Dịch vụ xử lý nước thải;
- Phí dịch 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 các công ty trong Nhóm công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty.

**3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.



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

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm 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 Nhóm công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm 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 BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Tiền mặt                       | 277.458.879                            | 312.475.695                            |
| Tiền gửi không kỳ hạn          | 178.351.582.001                        | 136.756.364.674                        |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 296.122.332.716                        | 280.122.787.258                        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>474.751.373.596</b>                 | <b>417.191.627.627</b>                 |

(\*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 30/06/2026 với lãi suất từ 2,4% đến 4,75%/năm.

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng tại ngày 30/06/2026 với lãi suất từ 5,6% đến 8,2%/năm. Trong đó, giá trị khoản tiền gửi là 20.000.000.000 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho khoản vay - Xem thêm Mục 4.18

(Xem trang tiếp theo)

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

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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

|                                        | Tại ngày 30/06/2026   |                |          | Tại ngày 01/01/2026   |                |          |
|----------------------------------------|-----------------------|----------------|----------|-----------------------|----------------|----------|
|                                        | VND                   |                |          | VND                   |                |          |
|                                        | Giá gốc               | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc               | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a) | 31.518.125.000        | 55.850.117.500 | -        | 31.518.125.000        | 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         | 9.780.000.000  | -        | 1.500.000.000         | 4.613.000.000  | -        |
| <b>Cộng</b>                            | <b>56.568.125.000</b> |                | <b>-</b> | <b>52.818.125.000</b> |                | <b>-</b> |

- (a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Nhóm công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Nhóm công ty đang nắm giữ tại ngày 30/06/2026.
- (b) Khoản đầu tư này chiếm 4,73% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là: khai thác, xử lý và cung cấp nước. Tại ngày báo cáo, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính 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. Nhóm công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Nhóm công ty đang nắm giữ tại ngày 30/06/2026.



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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,  
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

|                                          | Tại ngày<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan |                               |                               |
| - Xem thêm Mục 7                         | 8.556.529.961                 | 4.501.791.959                 |
| Các khách hàng khác (*)                  | 57.595.854.597                | 61.115.920.179                |
| <b>Cộng</b>                              | <b>66.152.384.558</b>         | <b>65.617.712.138</b>         |

(\*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

**4.4. Phải thu khác**

|                                                       | Tại ngày 30/06/2026<br>VND |          | Tại ngày 01/01/2026<br>VND |          |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------|----------------------------|----------|
|                                                       | Giá trị                    | Dự phòng | Giá trị                    | Dự phòng |
| Ngắn hạn:                                             |                            |          |                            |          |
| Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước | 47.645.341.103             | -        | 55.808.190.257             | -        |
| Phải thu khác                                         | 1.028.894.199              | -        | 2.424.209.328              | -        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>48.674.235.302</b>      | <b>-</b> | <b>58.232.399.585</b>      | <b>-</b> |
| Dài hạn:                                              |                            |          |                            |          |
| Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 7    | 551.203.317                | -        | 388.537.317                | -        |
| Ký cược, ký quỹ                                       | 5.000.000                  | -        | 5.000.000                  | -        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>556.203.317</b>         | <b>-</b> | <b>393.537.317</b>         | <b>-</b> |

(Xem trang tiếp theo)

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

**4.5. Nợ xấu**

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

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

|                                                     | Tại ngày 30/06/2026  |                        |                   | Tại ngày 01/01/2026  |                        |                   |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
|                                                     | VND                  |                        |                   | VND                  |                        |                   |
|                                                     | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân | 4.702.524.883        | -                      | Trên 2 năm        | 4.702.524.883        | 617.656.045            | Trên 2 năm        |
| Công ty TNHH LTP Global Vina                        | 1.199.760.551        | 395.451.864            | Trên 1 năm        | 935.757.436          | 210.649.684            | Trên 1 năm        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận                   | 778.375.003          | -                      | Trên 3 năm        | 778.375.003          | -                      | Trên 3 năm        |
| Công ty TNHH HHA-Pro                                | 761.848.305          | 380.924.152            | Trên 1 năm        | 507.898.870          | 203.159.548            | Trên 1 năm        |
| Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam              | 81.957.639           | -                      | Trên 3 năm        | 81.957.639           | -                      | Trên 3 năm        |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>7.524.466.381</b> | <b>776.376.016</b>     |                   | <b>7.006.513.831</b> | <b>1.031.465.277</b>   |                   |



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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,  
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

|                                         | Tại ngày 30/06/2026      |          | Tại ngày 01/01/2026      |          |
|-----------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                         | VND                      |          | VND                      |          |
|                                         | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu                   | 267.673.055              | -        | 223.241.276              | -        |
| Công cụ, dụng cụ                        | 186.508.807              | -        | 238.167.821              | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 1.850.528.061.626        | -        | 1.892.198.569.644        | -        |
| Hàng hóa                                | 52.867.884               | -        | 23.385.350               | -        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>1.851.035.111.372</b> | <b>-</b> | <b>1.892.683.364.091</b> | <b>-</b> |

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

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

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 16.882.334.176 VND - Xem thêm Mục 5.4.

**4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                      | Tại ngày<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Dự án Khu công nghiệp Châu Đức (*)   | 3.638.351.675.368             | 3.516.488.695.687             |
| Dự án Golf Châu Đức                  | 37.310.561.765                | 37.310.561.765                |
| Dự án đường BOT 768                  |                               | 65.308.470                    |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác | 628.061.557                   | 628.061.557                   |
| <b>Cộng</b>                          | <b>3.676.290.298.690</b>      | <b>3.554.492.627.479</b>      |

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

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 89.468.283.324 VND - Xem thêm Mục 5.4.

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

| Khoản mục                  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc,<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn<br>VND | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Tài sản cố định<br>hữu hình khác<br>VND | Cộng<br>VND            |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá:                |                                  |                             |                                              |                                        |                                         |                        |
| Tại ngày 01/01/2026        | 599.361.513.289                  | 37.219.328.218              | 35.707.557.918                               | 6.160.762.825                          | 283.898.149.003                         | 962.347.311.253        |
| Mua trong kỳ               |                                  | 80.277.963                  | 1.486.756.471                                | 35.194.444                             |                                         | 1.602.228.878          |
| Đầu tư XDCB hoàn thành     | 65.308.470                       |                             |                                              |                                        |                                         | 65.308.470             |
| Thanh lý, nhượng bán       |                                  |                             |                                              |                                        |                                         |                        |
| Tăng khác                  |                                  | 145.383.560                 |                                              |                                        |                                         | 145.383.560            |
| Giảm khác                  |                                  |                             |                                              |                                        | (145.383.560)                           | (145.383.560)          |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b> | <b>599.426.821.759</b>           | <b>37.444.989.741</b>       | <b>37.194.314.389</b>                        | <b>6.195.957.269</b>                   | <b>283.752.765.443</b>                  | <b>964.014.848.601</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                                  |                             |                                              |                                        |                                         |                        |
| Tại ngày 01/01/2026        | 130.377.110.608                  | 10.347.614.876              | 20.663.345.457                               | 4.441.035.199                          | 81.960.829.006                          | 247.789.935.146        |
| Khấu hao trong kỳ          | 38.330.270.621                   | 1.344.716.890               | 2.406.969.434                                | 339.172.171                            | 11.175.145.734                          | 53.596.274.850         |
| Thanh lý, nhượng bán       |                                  |                             |                                              |                                        |                                         |                        |
| Giảm khác                  |                                  |                             |                                              |                                        |                                         |                        |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b> | <b>168.707.381.229</b>           | <b>11.692.331.766</b>       | <b>23.070.314.891</b>                        | <b>4.780.207.370</b>                   | <b>93.135.974.740</b>                   | <b>301.386.209.996</b> |
| Giá trị còn lại:           |                                  |                             |                                              |                                        |                                         |                        |
| Tại ngày 01/01/2026        | 468.984.402.681                  | 26.871.713.342              | 15.044.212.461                               | 1.719.727.626                          | 201.937.319.997                         | 714.557.376.107        |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b> | <b>430.719.440.530</b>           | <b>25.752.657.975</b>       | <b>14.123.999.498</b>                        | <b>1.415.749.899</b>                   | <b>190.616.790.703</b>                  | <b>662.628.638.605</b> |

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân golf là 393.978.545.397 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.709.902.228 VND.

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



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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,  
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

| <b>Bất động sản đầu tư<br/>cho thuê</b> | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tăng<br/>Trong kỳ<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|
| Nguyên giá:                             |                                        |                                  |                                        |
| Quyền sử dụng đất                       | 385.597.509.500                        |                                  | 385.597.509.500                        |
| Cơ sở hạ tầng                           | 1.752.042.900.303                      |                                  | 1.752.042.900.303                      |
| Nhà xưởng                               | 23.969.528.428                         |                                  | 23.969.528.428                         |
| Nhà                                     | 54.127.392.302                         | 54.127.392.302                   |                                        |
| <b>Cộng</b>                             | <b><u>2.215.737.330.533</u></b>        | <b><u>54.127.392.302</u></b>     | <b><u>2.161.609.938.231</u></b>        |
| Giá trị hao mòn lũy kế:                 |                                        |                                  |                                        |
| Quyền sử dụng đất                       | 344.890.942.217                        | 1.831.886.989                    | 343.059.055.228                        |
| Cơ sở hạ tầng                           | 766.125.412.504                        | 36.478.793.008                   | 729.646.619.496                        |
| Nhà xưởng                               | 9.946.429.024                          | 574.788.384                      | 9.371.640.640                          |
| Nhà                                     | 841.981.659                            | 841.981.659                      |                                        |
| <b>Cộng</b>                             | <b><u>1.121.804.765.404</u></b>        | <b><u>39.727.450.040</u></b>     | <b><u>1.082.077.315.364</u></b>        |
| Giá trị còn lại:                        |                                        |                                  |                                        |
| Quyền sử dụng đất                       | 40.706.567.283                         |                                  | 42.538.454.272                         |
| Cơ sở hạ tầng                           | 985.917.487.799                        |                                  | 1.022.396.280.807                      |
| Nhà xưởng                               | 14.023.099.404                         |                                  | 14.597.887.788                         |
| Nhà                                     | 53.285.410.643                         |                                  |                                        |
| <b>Cộng</b>                             | <b><u>1.093.932.565.129</u></b>        |                                  | <b><u>1.079.532.622.867</u></b>        |

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.10. Chi phí chờ phân bổ**

|                                                  | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ngắn hạn:                                        |                                        |                                        |
| Các khoản khác                                   | 6.427.691.477                          | 7.406.081.810                          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>6.427.691.477</b>                   | <b>7.406.081.810</b>                   |
| Dài hạn:                                         |                                        |                                        |
| Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a) | 147.637.189.130                        | 148.468.885.902                        |
| Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)       | 64.409.882.697                         | 66.378.645.187                         |
| Chi phí đại tu                                   | 13.984.548.486                         | 6.071.680.470                          |
| Các khoản khác                                   | 8.426.709.578                          | 8.950.310.803                          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>234.458.329.891</b>                 | <b>229.869.522.362</b>                 |

(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)



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

|                                                                            | Tại ngày 30/06/2026<br>VND |                          | Tại ngày 01/01/2026<br>VND |                          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                                                                            | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ |
| Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7                            | 4.663.513.553              | 4.663.513.553            | 26.958.837.741             | 26.958.837.741           |
| Phải trả cho người bán:                                                    |                            |                          |                            |                          |
| Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Thành và xã Ngãi<br>Giáo (KPBT) | 116.393.051.231            | 116.393.051.231          | 117.351.957.834            | 117.351.957.834          |
| Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)                                     | 46.433.996.872             | 46.433.996.872           | 50.814.697.799             | 50.814.697.799           |
| <b>Cộng</b>                                                                | <b>167.490.561.656</b>     | <b>167.490.561.656</b>   | <b>195.125.493.374</b>     | <b>195.125.493.374</b>   |

(\*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, phải trả cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi nhà cung cấp nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

**4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                                                                | Tại ngày<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7 | 4.231.823.213                 | 4.231.823.213                 |
| Công ty TNHH Quickpack Household and Hygiene Vietnam           |                               | 120.052.600.807               |
| Các khách hàng khác                                            | 123.446.427.059               | 161.012.250.994               |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>127.678.250.272</b>        | <b>285.296.675.014</b>        |

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.

#### 4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

|                                     | Tại ngày<br>30/06/2026<br>VND | Số phát sinh<br>VND | Số đã khấu trừ<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 51.725.992.040                | 6.869.363.928       | (7.999.718.182)       | 52.856.346.294                |

|                            | Tại ngày 30/06/2026<br>VND |                | Trong kỳ<br>VND |                | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|----------------------------|----------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------------------|
|                            | Phải thu                   | Phải nộp       | Phải nộp        | Đã nộp         | Phải nộp                      |
| Thuế giá trị gia tăng      |                            | 16.232.757.845 | 44.035.086.951  | 30.169.139.545 | 2.366.810.439                 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 8.635.854.518              | 2.622.499.262  | 10.628.145.627  | 55.818.422.462 | 39.176.921.579                |
| Thuế thu nhập cá nhân      |                            | 181.619.633    | 2.131.572.833   | 2.951.471.900  | 1.001.518.700                 |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt     |                            | 843.662.207    | 4.776.384.838   | 4.521.213.425  | 588.490.794                   |
| Các khoản phải nộp khác    | 2.115.650.377              |                |                 |                | 2.115.650.377                 |
| Cộng                       | 10.751.504.895             | 19.880.538.947 | 61.571.190.249  | 93.460.247.332 | 43.133.741.512                |

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 30/06/2026.

(Xem trang tiếp theo)

48/Y IN DE DI



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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,  
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

|                                                                  | Tại ngày<br>30/6/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                        |                              |                               |
| Trích trước chi phí khác                                         | 1.697.281.445                | 4.506.252.760                 |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>1.697.281.445</b>         | <b>4.506.252.760</b>          |
| Dài hạn:                                                         |                              |                               |
| Chi phí trích trước giá vốn cho thuê<br>Khu công nghiệp Châu Đức | 1.220.394.569.530            | 1.250.491.314.976             |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>1.220.394.569.530</b>     | <b>1.250.491.314.976</b>      |

**4.16. Doanh thu chờ phân bổ**

|                                                           | Tại ngày<br>30/6/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                 |                              |                               |
| Doanh thu nhận trước tiền cho thuê<br>đất khu công nghiệp | 34.849.183.546               | 13.422.711.596                |
| Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf         | 5.940.758.223                | 5.405.128.232                 |
| Doanh thu thu phí đường bộ nhận trước                     |                              | 1.114.255.998                 |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>40.789.941.769</b>        | <b>19.942.095.826</b>         |
| Dài hạn:                                                  |                              |                               |
| Doanh thu nhận trước tiền cho thuê<br>đất khu công nghiệp | 783.556.745.293              | 288.492.153.377               |
| Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf         | 2.645.076.467                | 2.141.517.339                 |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>786.201.821.760</b>       | <b>290.633.670.716</b>        |

Khả năng không thực hiện được thỏa thuận về việc cho thuê đất khu công nghiệp và dịch vụ Golf như trong các hợp đồng đã ký với khách hàng là thấp do:

- Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp: Cam kết hợp đồng không hủy ngang và không hoàn trả;
- Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ Golf: Khách hàng không được hoàn trả tiền với bất kỳ lý do nào.

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

|                                                                                                                    | <b>Tại ngày<br/>30/6/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                                                                          |                                       |                                        |
| Nhận ký quỹ, ký cược                                                                                               | 12.679.894.274                        | 43.633.841.824                         |
| Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 7                             | 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 7 | 8.629.666.938                         | 11.839.749.921                         |
| Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước                                        | 233.602.999.706                       | 232.955.612.528                        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                                                  | 19.751.936.671                        | 13.607.698.139                         |
| <b>Cộng</b>                                                                                                        | <b>300.952.026.792</b>                | <b>328.324.431.615</b>                 |
| Dài hạn:                                                                                                           |                                       |                                        |
| Nhận ký quỹ, ký cược                                                                                               | 2.100.833.475                         | 2.350.823.475                          |

*(Xem trang tiếp theo)*



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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.18. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

|                                                     | Tại ngày 30/06/2026    |                        | Trong kỳ               |                        | Tại ngày 01/01/2026    |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                     | VND                    |                        | VND                    |                        | VND                    |                        |
|                                                     | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Ngắn hạn:</b>                                    |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Vay ngắn hạn các NH:                                |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| NH Woori Bank Việt Nam                              | 65.976.365.796         | 65.976.365.796         | 65.976.365.796         | 35.795.084.431         | 35.795.084.431         | 35.795.084.431         |
| NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7                 |                        |                        |                        | 60.381.185.646         | 60.381.185.646         | 60.381.185.646         |
| Nợ dài hạn đến hạn trả:                             |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai                      | 5.456.000.000          | 5.456.000.000          | 1.364.000.000          | 1.364.000.000          | 5.456.000.000          | 5.456.000.000          |
| NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai | 83.050.000.000         | 83.050.000.000         | 36.180.000.000         | 36.430.000.000         | 83.300.000.000         | 83.300.000.000         |
| NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7                 | 351.000.000.000        | 351.000.000.000        | 126.000.000.000        | 54.500.000.000         | 279.500.000.000        | 279.500.000.000        |
| NH Woori Bank Việt Nam                              | 38.333.333.334         | 38.333.333.334         | 19.166.666.667         | 19.166.666.667         | 38.333.333.334         | 38.333.333.334         |
| NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu                      | 15.028.500.004         | 15.028.500.004         | 10.364.250.002         | 4.664.250.002          | 9.328.500.004          | 9.328.500.004          |
| Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai     |                        |                        | 879.884.388            | 4.399.540.388          | 3.519.656.000          | 3.519.656.000          |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>558.844.199.134</b> | <b>558.844.199.134</b> | <b>259.931.166.853</b> | <b>216.700.727.134</b> | <b>515.613.759.415</b> | <b>515.613.759.415</b> |

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên, TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

|                                                        | Tại ngày 30/06/2026      |                          | Trong kỳ               |                        | Tại ngày 01/01/2026      |                          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                        | VND                      |                          | VND                    |                        | VND                      |                          |
|                                                        | Giá trị                  | Số có khả năng<br>trả nợ | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                  | Số có khả năng<br>trả nợ |
| <b>Dài hạn:</b>                                        |                          |                          |                        |                        |                          |                          |
| Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên<br>Việt - CN Đồng Nai     |                          |                          |                        | 879.884.388            | 879.884.388              | 879.884.388              |
| NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt<br>Nam - CN Đồng Nai | 170.605.703.116          | 170.605.703.116          |                        | 36.180.000.000         | 206.785.703.116          | 206.785.703.116          |
| NH TMCP Công Thương Việt Nam<br>- CN 7                 | 1.452.004.555.516        | 1.452.004.555.516        | 6.263.698.478          | 126.000.000.000        | 1.571.740.857.038        | 1.571.740.857.038        |
| NH Woori Bank Việt Nam                                 | 19.166.666.663           | 19.166.666.663           |                        | 19.166.666.667         | 38.333.333.330           | 38.333.333.330           |
| NH TMCP Quân Đội - CN Vũng<br>Tàu                      | 296.927.999.990          | 296.927.999.990          | 178.000.000.000        | 10.364.250.002         | 129.292.249.992          | 129.292.249.992          |
| Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng<br>Nai                 | 11.096.000.000           | 11.096.000.000           | 1.364.000.000          | 11.096.000.000         | 13.824.000.000           | 13.824.000.000           |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>1.949.800.925.285</b> | <b>1.949.800.925.285</b> | <b>185.627.698.478</b> | <b>203.686.801.057</b> | <b>1.960.856.027.864</b> | <b>1.960.856.027.864</b> |

Vay ngắn hạn là các khoản tiền vay ngân hàng với thời hạn tối đa là 06 tháng, lãi suất 5,13%/năm. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty

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

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 6,18%/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



**BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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.
- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 7.
- 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.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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<br>VND      | Thặng dư vốn cổ phần<br>VND | Quỹ đầu tư phát triển<br>VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối<br>VND | Cộng<br>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            | -                                  | -                           | -                            | 344.800.515.481                          | 344.800.515.481          |
| 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)        |
| <b>Tại ngày 01/01/2026</b>     | <b>1.799.858.630.000</b>           | <b>604.276.698.765</b>      | <b>207.832.827.134</b>       | <b>590.920.366.636</b>                   | <b>3.202.888.522.535</b> |
| Lãi trong kỳ                   | -                                  | -                           | -                            | 36.085.386.656                           | 36.085.386.656           |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | -                                  | -                           | -                            | (28.000.000.000)                         | (28.000.000.000)         |
| Trích quỹ đầu tư phát triển    | -                                  | -                           | 50.000.000.000               | (50.000.000.000)                         | -                        |
| Chia cổ tức                    | -                                  | -                           | -                            | (179.985.863.000)                        | (179.985.863.000)        |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b>     | <b>1.799.858.630.000</b>           | <b>604.276.698.765</b>      | <b>257.832.827.134</b>       | <b>369.019.890.292</b>                   | <b>3.030.988.046.191</b> |

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,  
TP. Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                                 | Tại ngày<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | 843.120.000.000               | 843.120.000.000               |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành             | 181.440.000.000               | 181.440.000.000               |
| Các cổ đông khác                                | 775.298.630.000               | 775.298.630.000               |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>1.799.858.630.000</b>      | <b>1.799.858.630.000</b>      |

**4.19.3. Cổ phiếu**

|                                                  | Tại ngày<br>30/06/2026 | Tại ngày<br>01/01/2026 |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành    | 179.985.863            | 179.985.863            |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng | 179.985.863            | 179.985.863            |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành        | 179.985.863            | 179.985.863            |

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

**4.20. Các khoản mục ngoài Bảng báo cáo tình hình tài chính**

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

(Xem trang tiếp theo)



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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,  
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

|                                                                              | Quý 2/2026<br>VND      | Quý 2/2025<br>VND      |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp(*)                              | 26.243.975.595         | 161.063.709.890        |
| Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ                                        | 37.094.523.149         | 31.867.843.519         |
| Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng                                | 12.138.133.110         | 12.176.435.292         |
| Doanh thu cung cấp nước                                                      | 6.800.275.306          | 4.335.943.400          |
| Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước | 44.909.696.299         | 4.902.594.930          |
| Doanh thu xử lý nước thải                                                    | 2.997.016.200          | 1.862.530.200          |
| Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng                                | 618.117.535            | 1.272.650.400          |
| Doanh thu cho thuê Nhà ở Xã hội                                              | 1.117.218.692          |                        |
| Doanh thu khác                                                               | 351.422.760            | 347.601.515            |
| <b>Cộng</b>                                                                  | <b>132.270.378.646</b> | <b>217.829.309.146</b> |

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

**5.2. Giá vốn hàng bán**

|                                                                            | Quý 2/2026<br>VND     | Quý 2/2025<br>VND     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn trích trước kinh doanh hạ tầng KCN                                 | 6.808.126.567         | 33.487.205.910        |
| Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng                                | 21.273.431.753        | 24.378.048.581        |
| Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ                                        | 22.173.937.757        | 16.123.113.339        |
| Giá vốn hoạt động cung cấp nước                                            | 6.542.748.300         | 3.836.212.800         |
| Giá vốn hoạt động xử lý nước thải                                          | 2.327.781.270         | 1.115.908.354         |
| Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước | 20.016.152.561        | 2.092.781.871         |
| Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng                                | 326.314.916           | 326.334.376           |
| Giá vốn cho thuê Nhà ở Xã hội                                              | 1.061.984.386         |                       |
| Giá vốn hoạt động khác                                                     | 180.840.161           | 46.153.540            |
| <b>Cộng</b>                                                                | <b>80.711.317.671</b> | <b>81.405.758.771</b> |

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                              | Quý 2/2026<br>VND    | Quý 2/2025<br>VND    |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 7 | 2.840.871.000        |                      |
| Lãi tiền gửi                                 | 4.599.571.351        | 6.965.369.151        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                        |                      | 22.317.083           |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>7.440.442.351</b> | <b>6.987.686.234</b> |

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,  
TP. Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.4. Chi phí tài chính**

|                       | Quý 2/2026<br>VND     | Quý 2/2025<br>VND    |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay       | 6.718.490.604         | 7.547.792.934        |
| Chiết khấu thanh toán | 3.600.000.000         | 5.440.000            |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá  | 3.307.465             |                      |
| <b>Cộng</b>           | <b>10.321.798.069</b> | <b>7.553.232.934</b> |

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | Quý 2/2026<br>VND     | Quý 2/2025<br>VND     |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 13.698.405.617        | 10.333.538.638        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 305.623.789           | 208.520.635           |
| Chi phí khấu hao          | 616.071.676           | 500.606.596           |
| Thuế, phí, lệ phí         | 308.137.287           | 418.439.216           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.007.127.309         | 1.342.514.766         |
| Chi phí bằng tiền khác    | 3.798.779.413         | 1.893.082.532         |
| Chi phí dự phòng          | 773.041.811           | 1.514.589.379         |
| <b>Cộng</b>               | <b>22.507.186.902</b> | <b>16.211.291.762</b> |

**5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Quý 2/2026<br>VND      | Quý 2/2025<br>VND      |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 525.685.643            | 677.051.353            |
| Chi phí nhân công                | 17.916.042.107         | 16.623.189.258         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 29.585.561.190         | 44.750.188.120         |
| Chi phí dự phòng                 | 773.041.811            | 1.514.589.379          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 30.613.674.653         | 19.991.280.180         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 24.842.485.977         | 57.485.229.334         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>104.256.491.381</b> | <b>141.041.527.624</b> |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                       | <b>Quý 2/2026</b><br><b>VND</b> | <b>Quý 2/2025</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ | 23.175.057.137                  | 118.230.971.947                 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành           | 5.396.470.460                   | 23.303.358.340                  |

**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

|                                                                   | <b>Chi phí<br/>khấu hao TSCĐ<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh trong kỳ | (1.160.316.685)                          |

*(Xem trang tiếp theo)*

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

**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác;
- Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng;
- Hoạt động kinh doanh thu phí.

Cho quý 2/2026:

|                               | Hoạt động kinh doanh hạ tầng KCN và hoạt động khác |          | Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng |          | Hoạt động kinh doanh thu phí |          | Tổng cộng     |               |
|-------------------------------|----------------------------------------------------|----------|---------------------------------------|----------|------------------------------|----------|---------------|---------------|
|                               | Đơn vị tính: Triệu VND                             |          |                                       |          |                              |          |               |               |
|                               | Kỳ này                                             | Kỳ trước | Kỳ này                                | Kỳ trước | Kỳ này                       | Kỳ trước | Kỳ này        | Kỳ trước      |
| <b>Doanh thu thuần</b>        |                                                    |          |                                       |          |                              |          |               |               |
| Từ khách hàng bên ngoài       | 83.038                                             | 173.785  | 12.138                                | 12.176   | 37.095                       | 31.868   | 132.271       | 217.829       |
| Kết quả của bộ phận           | 45.773                                             | 132.880  | (9.140)                               | (12.202) | 14.921                       | 15.745   | 51.554        | 136.424       |
| Chi phí không phân bổ         |                                                    |          |                                       |          |                              |          | 25.665        | 17.832        |
| Doanh thu hoạt động tài chính |                                                    |          |                                       |          |                              |          | 7.440         | 6.988         |
| Chi phí tài chính             |                                                    |          |                                       |          |                              |          | 10.322        | 7.554         |
| Lợi nhuận khác                |                                                    |          |                                       |          |                              |          | 167           | 205           |
| Lợi nhuận trước thuế          |                                                    |          |                                       |          |                              |          | 23.175        | 118.231       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp    |                                                    |          |                                       |          |                              |          | 4.236         | 23.303        |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>     |                                                    |          |                                       |          |                              |          | <b>18.939</b> | <b>94.928</b> |



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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,  
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

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

|                                                       | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng:                     |                                        |                                        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2    |                                        | 2.179.774.669                          |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp       | 1.688.348.439                          | 1.716.332.112                          |
| Bà Lê Thị Giang                                       | 595.000.000                            | 595.000.000                            |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                      | 4.131.156                              | 7.314.234                              |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                   | 6.223.842.616                          | 3.370.944                              |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                     | 45.207.750                             |                                        |
| <b>Cộng - Xem thêm Mục 4.3</b>                        | <b>8.556.529.961</b>                   | <b>4.501.791.959</b>                   |
| Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước |                                        |                                        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2    | 2.283.752.680                          | -                                      |

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,  
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

|                                                          | Tại ngày<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ký cược, ký quỹ - Xem thêm Mục 4.4:                      |                               |                               |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp          | 388.537.317                   | 388.537.317                   |
| Phải trả người bán ngắn hạn:                             |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                         | (1.405.352.741)               | (23.654.175.996)              |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức                        | (2.253.733.020)               | (1.477.991.340)               |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                        | (989.367.382)                 | (989.367.382)                 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                         | -                             | (821.124.540)                 |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp          | (15.060.410)                  | (16.178.483)                  |
| <b>Cộng - Xem thêm Mục 4.11</b>                          | <b>(4.663.513.553)</b>        | <b>(26.958.837.741)</b>       |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.12:   |                               |                               |
| Ông Phan Hoàng Nam                                       | (4.231.823.213)               | (4.231.823.213)               |
| Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước: |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2       |                               | (2.656.028.297)               |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                         | (1.159.333.905)               | (1.713.388.591)               |
| Ông Phan Hoàng Nam Anh                                   | (1.235.398.889)               | (1.235.398.889)               |
| Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT                      | (1.111.859.000)               | (1.111.859.000)               |
| Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT                  | (1.111.859.000)               | (1.111.859.000)               |
| Bà Đỗ Trần Chân Nhi                                      | (1.061.030.302)               | (1.061.030.302)               |
| Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT                   | (1.038.018.825)               | (1.038.018.825)               |
| Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc                  | (1.010.201.443)               | (1.010.201.443)               |
| Bà Phạm Thị Anh Thi                                      | (901.965.574)                 | (901.965.574)                 |
| <b>Cộng - Xem thêm Mục 4.17</b>                          | <b>(8.629.666.938)</b>        | <b>(11.839.749.921)</b>       |
| 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)               |
| <b>Cộng - Xem thêm Mục 4.17</b>                          | <b>(26.287.529.203)</b>       | <b>(26.287.529.203)</b>       |



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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,  
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

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

|                                                       | <b>Quý 2/2026</b><br><b>VND</b> | <b>Quý 2/2025</b><br><b>VND</b> |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ:</b>                  |                                 |                                 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                   | 216.942.833                     | 4.241.612.552                   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị<br>Công nghiệp Số 2 |                                 | 922.911.965                     |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp       | 1.563.368.224                   | 1.586.566.978                   |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                    | 470.012.060                     | 5.065.200                       |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức                     | 691.735.153                     | 445.218.012                     |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                     | 5.840.000                       |                                 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                      | 20.653.700                      | 205.385.389                     |
| <b>Cộng - Xem thêm Mục 5.1</b>                        | <b>2.968.551.970</b>            | <b>7.406.760.096</b>            |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ:</b>                         |                                 |                                 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                     |                                 | 17.333.370.503                  |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức                     | 6.569.181.640                   | 4.388.797.800                   |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                      |                                 | 7.095.622.194                   |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                      | 23.288.000                      | 622.027.000                     |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                   |                                 | 447.791.489                     |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp       | 667.142.809                     | -                               |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi              | 176.000.000                     | 132.000.000                     |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai                     | 5.558.750                       | 4.542.500                       |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>7.441.171.199</b>            | <b>30.024.151.486</b>           |
| <b>Cổ tức được chia:</b>                              |                                 |                                 |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức                     | 2.840.871.000                   |                                 |
| <b>Cộng - Xem thêm Mục 5.3</b>                        | <b>2.840.871.000</b>            |                                 |

***Cam kết bảo lãnh:***

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

Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị của công ty mẹ được hưởng trong kỳ như sau:

| <b>Tên</b>          | <b>Chức vụ</b>               | <b>Quý 2/2026</b><br><b>VND</b> | <b>Quý 2/2025</b><br><b>VND</b> |
|---------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ông Đinh Ngọc Thuận | Chủ tịch Hội đồng quản trị   | 80.000.000                      | 44.000.000                      |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn | Thành viên Hội đồng quản trị | 48.000.000                      | 24.000.000                      |
| Ông Phạm Anh Tuấn   | Thành viên Hội đồng quản trị | 58.000.000                      | 34.000.000                      |
| Ông Trần Hào Hiệp   | Thành viên Hội đồng quản trị | 58.000.000                      | 34.000.000                      |

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

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố KCN, phường Trần Biên,  
TP. Đồng Nai, Việt Nam

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

|                       |                              |            |            |
|-----------------------|------------------------------|------------|------------|
| Ông Nguyễn Văn Lương  | Thành viên Hội đồng quản trị | 58.000.000 | 34.000.000 |
| Ông Phan Đình Thám    | Thành viên Hội đồng quản trị | 58.000.000 | 34.000.000 |
| Bà Nguyễn Phương Hằng | Thành viên Hội đồng quản trị | 58.000.000 | 34.000.000 |

**Cộng** **418.000.000** **238.000.000**

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

| <u>Tên</u>           | <u>Chức vụ</u>    | <u>Quý 2/2026<br/>VND</u> | <u>Quý 2/2025<br/>VND</u> |
|----------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Tuấn  | Tổng Giám đốc     | 236.200.000               | 346.800.000               |
| Ông Trần Trung Chiến | Phó Tổng Giám đốc | 182.600.000               | 266.400.000               |
| Ông Nguyễn Minh Tân  | Phó Tổng Giám đốc | 182.600.000               | 266.400.000               |
| Ông Hoàng Văn Chi    | Phó Tổng Giám đốc | 182.600.000               | 266.400.000               |
| Ông Trần Ngọc Tông   | Kế toán trưởng    | 141.800.000               | 208.193.000               |

**Cộng** **925.800.000** **1.354.193.000**

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

| <u>Tên</u>               | <u>Chức vụ</u>                             | <u>Quý 2/2026<br/>VND</u> | <u>Quý 2/2025<br/>VND</u> |
|--------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bà Phạm Thị Kim Hòa      | Trưởng ban                                 | 56.200.000                | 205.928.000               |
| Ông Lê Đức Thuận         | Thành viên                                 | 29.000.000                | 17.000.000                |
| Bà Nguyễn Thanh<br>Hương | Thành viên<br>(bổ nhiệm ngày 11/04/2025)   | 29.000.000                |                           |
| Bà Trịnh Thị Hoa         | Thành viên (miễn nhiệm ngày<br>11/04/2025) |                           | 17.000.000                |

**Cộng** **114.200.000** **239.928.000**



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2026



Số: 1032 / 2026/ SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 17 tháng 7 năm 2026

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

Kính gửi:

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

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

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

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức xin được giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2/2026 như sau:

• **Báo cáo tài chính hợp nhất**

DVT: Đồng

| Stt | Nội dung                                 | Q2/2026         | Q2/2025         | %Tăng/giảm |
|-----|------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------|
| 1   | Tổng doanh thu                           | 139.878.874.055 | 225.035.571.349 | Giảm 37,8% |
| 2   | Tổng chi phí                             | 116.698.816.918 | 106.791.099.402 | Tăng 9,2%  |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 18.938.903.362  | 94.927.613.607  | Giảm 80%   |

• **Lý do:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 của Nhóm công ty đạt 18.938.903.362 đồng, giảm 75.988.710.245 đồng, tương ứng giảm 80% so với Quý 2/2025. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- **Biến động về doanh thu:**

Tổng doanh thu Quý 2/2026 đạt 139.878.874.055 đồng, giảm 85.156.697.294 đồng, tương ứng giảm 37,8% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đạt 26.243.975.595 đồng, giảm so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là trong kỳ Nhóm công ty thực hiện ghi nhận doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp theo phương pháp phân bổ doanh thu nhận trước theo chính sách kế toán hiện hành, dẫn đến doanh thu ghi nhận trong kỳ thấp hơn so với phương pháp ghi nhận áp dụng tại cùng kỳ năm trước.

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, doanh thu bán bất động sản tại Khu dân cư Hữu Phước đạt 44.909.696.299 đồng, tăng do các căn nhà đủ điều kiện bàn giao và ghi nhận doanh thu trong kỳ; đồng



thời, Nhóm công ty phát sinh thêm doanh thu từ hoạt động cho thuê nhà ở xã hội, góp phần làm tăng doanh thu của mảng kinh doanh bất động sản.

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh sân Golf và nhà hàng đạt 12.138.133.110 đồng, ổn định so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu từ hoạt động thu phí đường bộ (BOT 768) đạt 37.094.523.149 đồng, tăng so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu từ các hoạt động dịch vụ khác, bao gồm cung cấp nước, xử lý nước thải, cho thuê xưởng và các dịch vụ khác, không có biến động đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính đạt 7.440.442.351 đồng, tăng 6,5% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng các khoản thu nhập tài chính khác.

Nhìn chung, mặc dù doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thu phí đường bộ và doanh thu hoạt động tài chính đều tăng so với cùng kỳ năm trước, nhưng mức tăng này không bù đắp được sự sụt giảm của doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, dẫn đến tổng doanh thu Quý 2/2026 giảm 37,8% so với cùng kỳ năm trước.

**- Biến động về chi phí:**

Tổng chi phí Quý 2/2026 là 116.698.816.918 đồng, tăng 9.907.717.516 đồng, tương ứng tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, giá vốn hàng bán giảm nhẹ 0,9% phù hợp với cơ cấu doanh thu ghi nhận trong kỳ; chi phí tài chính tăng 36,6%; chi phí bán và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng theo nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm công ty.

Do tổng doanh thu giảm 37,8%, trong khi tổng chi phí tăng 9,2%, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 của Nhóm công ty đạt 18.938.903.362 đồng, giảm 75.988.710.245 đồng, tương ứng giảm 80,0% so với cùng kỳ năm trước.

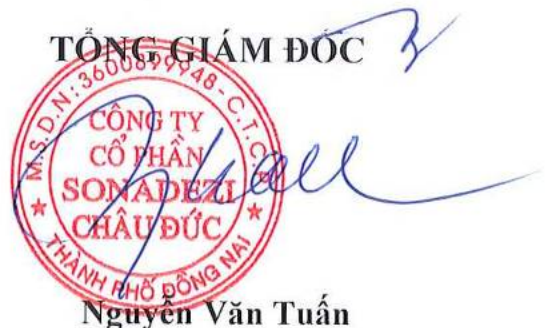
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức kính giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Văn Tuấn**